

Mietvertrag für Gewerbe

Hauptmietverhältnis	Gewerberaum
Referenz-Nummer	51109.001.00070.03
Externe Objekt Nr.	Werkhof Kleebodenweg
Mietbeginn	01.05.2023
Personen-Nummer	10031735

1. Vermieter

Gemeindeverwaltung Zwingen
Schlossgasse 4
4222 Zwingen

2. Vertreten durch

GRIBI Bewirtschaftung AG
Bahnhofstrasse 4
4242 Laufen

3. Mieter

Lovecchio AG
Gerüstbau + Malerarbeiten
J.J. Balmer-Strasse 3
Postfach
4018 Basel

4. Liegenschaft

Etmatt, 4222 Zwingen

Inhaltsverzeichnis

1.	Vermieter	1
2.	Vertreten durch	1
3.	Mieter	1
4.	Liegenschaft	1
5.	Mietobjekte / Nebenräume / Gebrauchszweck / Mietzins / Nebenkosten	3
5.1.	Zuschlagsfläche	3
5.2.	Gebrauchszweck / Nebenräume	3
5.3.	Mietzinszahlung / Verzug	3
5.4.	Mietzinsbasis	3
5.5.	Mietzinsreserve	4
5.6.	Mietzinsanpassung	4
5.7.	Mehrwertsteuer	4
5.8.	Nebenkosten	4
5.9.	Abgaben und Unkosten	5
6.	Mietbeginn / Mietdauer	5
7.	Kündigung	6
8.	Erneuerungsoption	6
9.	Sicherheitsleistung	7
10.	Pläne / Flächenberechnung	7
11.	Ausbau / Bauliche Veränderungen durch den Mieter / Bauhandwerkerpfandrechte / Rückbau	7
11.1.	Vermieterseitiger Ausbau (Rohbau)	7
11.2.	Vom Mieter übernommene Ein- und Ausbauten	7
11.3.	Bauliche Veränderungen durch den Mieter	8
11.4.	Bauhandwerkerpfandrechte	8
11.5.	Rückbau	8
12.	Schadenrisiko	9
13.	Reinigung	9
14.	Übergabe	9
15.	Schlüsselverzeichnis	9
16.	Gewerbepolizeiliche Bewilligungen / Gesetzliche Vorschriften	10
17.	Gebrauch der Mietsache	10
17.1.	Sorgfaltspflicht und Rücksichtnahme	10
17.2.	Gebrauchspflicht/Öffnungszeiten	10
17.3.	Schutzräume	10
18.	Benützung von Hof, Vorplatz, Räumlichkeiten und Einrichtungen ausserhalb der Mietsache	10
18.1.	Grundsätzliches	10
18.2.	An- und Auslieferung	10
18.3.	Abfälle	11
19.	Feuer-, Nottreppe	11
20.	Unterhaltungspflicht des Vermieters	11
21.	Unterhaltungspflicht des Mieters	11
22.	Anschriften / Reklame	12
23.	Hinterlegungsverfahren / Verrechnung	12
24.	Untermiete	12
25.	Übertragung der Miete	13
26.	Besichtigungsrecht/Zutrittsrecht	13
27.	Rückgabe der Mietsache	13
28.	Zusätzliche Vereinbarungen	13
29.	Anwendbares Recht / Gerichtsstand	14
30.	Änderungen / Ergänzungen	14
31.	Beilagen	14
32.	Unterschriften	14

5. Mietobjekte / Nebenräume / Gebrauchszweck / Mietzins / Nebenkosten

Objektart	Etage	Obj-Nr.	Referenz- Nummer	Fläche ca. m2	Preis m2	CHF/Jahr	CHF/Monat
Gewerberaum	EG	00070	51109.001.00070	264.00	75.00	19'800.00	1'650.00
Lagerplatz	EG	00110	51109.001.00110	9'420.00	15.00	141'300.00	11'775.00
Total Nettomietzins						161'100.00	13'425.00
Total Bruttomietzins						161'100.00	13'425.00

5.1. Zuschlagsfläche

keine

5.2. Gebrauchszweck / Nebenräume

Das Mietobjekt steht dem Mieter für folgende Nutzung zur Verfügung:
Lagern und Bewirtschaften von Gerüstbaumaterialien

Wesentliche Ausdehnungen, Einschränkungen und/oder Änderungen des Zwecks sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.

Folgende Nebenräume stehen dem Mieter unentgeltlich zur Alleinbenützung zur Verfügung:
Keine Nebenräume

Folgende Räume und Anlagen können mitbenutzt werden, ohne dass dafür eine Miete erhoben wird:

Das Land befindet sich in der Schutzzone 3. Es dürfen keine Abfälle, Öl, etc. gelagert werden. Motorisierte Fahrzeuge sind strengstens verboten.

Allfällige Betriebskosten bezüglich der mitbenutzten Flächen und Anlagen gehen zu Lasten der Mieter.

5.3. Mietzinszahlung / Verzug

Der Mietzins ist jeweils am 1. Tag des Monats (Verfalldatum) fällig.

Der Mieter hat den Mietzins rechtzeitig bezahlt, wenn der Vermieter am Verfalldatum über das Geld verfügen kann. Der Vermieter ist berechtigt, dem Mieter bei Zahlungseingängen nach dem Verfalldatum einen Verzugszins von 5% (ab Verfalldatum) sowie Mahngebühren und Umtriebsgebühren in usanzgemässer Höhe in Rechnung zu stellen.

Für ein allfälliges Rechtsöffnungsverfahren anerkennt der Mieter den Mietzins gemäss der letzten rechtsgültigen Mietzinsanpassung.

Bei Zahlungsrückstand des Mieters wird eine Mahnfrist von 30 Tagen angesetzt, innert welcher der Rückstand zu bezahlen ist. Mit der Mahnung kann dem Mieter angedroht werden, dass bei Nichtbeachtung der Zahlungsaufforderung das Mietverhältnis unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist (Art. 257d OR) auf das folgende Monatsende ausserordentlich gekündigt werden kann. Die Einleitung von zusätzlichen betriebsrechtlichen Schritten bleibt vorbehalten.

5.4. Mietzinsbasis

Referenzzinssatz:	Stand:	02.12.2022	1.25 %	
Landesindex der Konsumentenpreise:	Basisjahr: 2020	Stand:	30.11.2022	104.60 Pkt.
Kostensteigerungsdatum berücksichtigt:	bis:	30.11.2022		

5.5. Mietzinsreserve

Aufgrund Mietzinsbasis -

Aufgrund ungenügender Rendite -

Aufgrund Orts- und Quartierüblichkeit -

Der Vermieter behält sich ausdrücklich vor, die aufgeführte(n) Mietzins-Reserve(n) zu einem späteren Zeitpunkt geltend zu machen.

5.6. Mietzinsanpassung

Der Vermieter kann Mietzinserhöhungen und andere einseitige Vertragsänderungen zu Lasten des Mieters auf jeden Kündigungstermin vornehmen. Er muss dem Mieter die entsprechende Anpassung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist in der dafür vorgeschriebenen Form mitteilen.

Bei mehreren Mietern muss die Mitteilung nicht getrennt zugestellt werden.

5.7. Mehrwertsteuer

Der Mieter verpflichtet sich zur Bezahlung eines um das Ausmass der Mehrwertsteuer (zur Zeit 7.7 %) erhöhten Mietzinses (inkl. Nebenkosten) für den Fall, dass der Vermieter das Mietobjekt der Mehrwertsteuerpflicht unterstellt („optiert“).

Eine entsprechende Anpassung des Mietzinses (inkl. Nebenkosten) erfolgt in der dafür vorgeschriebenen Form mindestens einen Monat im Voraus und kann auf den Zeitpunkt, auf welchen die Mehrwertsteuerpflicht in Kraft tritt, geltend gemacht werden. In gleicher Weise können in der Folge Veränderungen des Mehrwertsteuersatzes als Mietzinserhöhungen geltend gemacht werden.

5.8. Nebenkosten

A. Allgemeines

Nebenkosten sind das Entgelt für die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters oder eines Dritten für Leistungen, die mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten sowie Kosten für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Mietsache ergeben.

B. Pauschalbeträge

Mit der Bezahlung der Pauschale sind die Nebenkosten abgegolten, unabhängig davon, ob die effektiven Aufwendungen des Vermieters höher oder tiefer sind. Eine Abrechnung wird nicht erstellt.

C. Akontobeiträge

Im Voraus wird vom Mieter für die Nebenkosten zusammen mit dem Nettomietzins ein festgelegter Akontobetrag bezahlt, über welchen nach Ablauf der Rechnungsperiode abgerechnet wird. Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach Anerkennung der Abrechnung zu bezahlen.

D. Abrechnung

Stichtag für die Nebenkostenabrechnung ist der **30.06**. Die Nebenkosten sind jeweils per diesen Termin abzurechnen, wobei die Abrechnung dem Mieter in der Regel innert 6 Monaten ab diesem Termin zugestellt wird. Vorbehalten bleiben wichtige Gründe wie z.B. ausstehende Rechnungen.

Die Abrechnung über vertraglich vereinbarte Nebenkosten gilt als genehmigt und deren Saldo als anerkannt, 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 Bewirtschaftungsunternehmung zu den üblichen Geschäftszeiten in die sachdienlichen Belege Einsicht zu nehmen.

Verlässt der Mieter während der Rechnungsperiode das Mietobjekt, so hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer zwischenzeitlichen Abrechnung. Er erhält die nach branchenüblichen Usancen pro rata erstellte Abrechnung in der Regel innert 6 Monaten nach dem vorstehend vereinbarten Abrechnungsstichtag. Vorbehalten bleiben wichtige Gründe wie z.B. ausstehende Rechnungen.

E. Nebenkosten Verteilung

Die Verteilung der abgerechneten Nebenkosten erfolgt nach einem liegenschaftsspezifischen Verteilschlüssel.

Die Heizungs- und Warmwasserkosten für nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume trägt der Vermieter. Sind keine Geräte zur Erfassung des Wärmeverbrauchs der einzelnen Verbraucher installiert und wurden nicht vermietete Wohn- und Geschäftsräume nachweisbar nur soweit geheizt, als dies zur Verhinderung von Frostschäden notwendig ist, muss der Vermieter nur einen Teil der Heizungskosten übernehmen, die nach dem normalen Verteilungsschlüssel auf Wohn- und Geschäftsräume entfallen. Dieser Teil beträgt in der Regel 1/3 für Zwei- bis Dreifamilienhäuser; ½ für Vier- bis Achtfamilienhäuser; 2/3 für grössere Gebäude sowie für Büro- und Geschäftshäuser.

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.

F. Abrechenbare Nebenkosten

Heizungs- und Warmwasserkosten

Der Mieter trägt zusätzlich zum Nettomietzins die auf sein Mietobjekt entfallenden Heizungs- und Warmwasserkosten gemäss Art. 5 VMWG und ein Verwaltungshonorar für die Verwaltung und Abrechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Betriebskosten

Der Mieter trägt zusätzlich zum Nettomietzins die auf sein Mietobjekt entfallenden Betriebskosten. Zu den Betriebskosten gehören:

keine

5.9. Abgaben und Unkosten

Abgaben und Unkosten, die ausschliesslich durch den Geschäftsbetrieb des Mieters verursacht werden, sind vom Mieter zu bezahlen, auch wenn sie beim Vermieter erhoben werden.

Nebenkosten, welche direkt dem Mieter von einem Werk oder Amt (inklusive Kabelnetze) in Rechnung gestellt werden und die im Vertrag nicht aufgeführt sind, sind durch diesen direkt zu bezahlen.

Wenn der Geschäftsbetrieb des Mieters einen überproportionalen Wasserverbrauch mit sich bringt, kann der Vermieter die Installation eines separaten Wasserunterzählers zu Lasten des Mieters anordnen. Der Wasserverbrauch wird mit den Betriebskosten abgerechnet.

6. Mietbeginn / Mietdauer

Mietbeginn 01.05.2023
Ab diesem Zeitpunkt ist der Mietzins geschuldet.

Mietvertragsende 31.12.2029
Das Mietverhältnis ist befristet und endet ohne vorgängige Kündigung am 31.12.2029.

7. Kündigung

Dem Mieter wird das einseitige Recht gewährt, den vorliegenden Mietvertrag wiederkehrend wie folgt zu kündigen:

Kündigungsfrist: 6 Monat/e
Kündigungstermin: jedes Monatsende

Die Kündigung des Mietobjektes hat mit eingeschriebenem Brief, diejenige des Vermieters entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu erfolgen. Sie ist gültig, wenn sie bis spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt. Wurde der Mietvertrag mit mehreren Mietern abgeschlossen, so ist die Kündigung durch sämtliche Mieter und bei Ehepaaren durch beide Ehepartner zu unterzeichnen.

Ausserterminliche Kündigung

Wünscht der Mieter das Mietverhältnis ohne Einhaltung der vereinbarten Fristen und Termine zu beenden, ist dies nur möglich, wenn er dem Vermieter einen zumutbaren neuen Mieter vorschlägt, welcher zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. Dabei ist dem Vermieter genügend Zeit, in der Regel 30 Tage, für die üblichen Abklärungen einzuräumen.

Bis zur Weitervermietung, längstens aber bis zum nächsten vertraglich möglichen Kündigungstermin haftet der Mieter für den Mietzins, die Nebenkosten und die übrigen Mieterpflichten. Die mit der ausserterminlichen Wiedervermietung verbundenen Kosten für Werbung und zusätzliche Umtriebe gehen zu Lasten des ausziehenden Mieters.

8. Erneuerungsoption

Dem Mieter wird eine Erneuerungsoption um weitere 5 Jahre, das heisst vom 1.1.2030 bis 31.12.2034 eingeräumt. Er kann die Erneuerungsoption bis spätestens 31.12.2029 mit eingeschriebenem Brief ausüben, andernfalls fällt die Erneuerungsoption dahin. Bei Nichtausübung bzw. bei Dahinfallen der Erneuerungsoption endet das Mietverhältnis ohne vorausgehende Kündigung am 31.12.2029.

Dem Mieter werden analog weitere Erneuerungsoptionsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt:

auszuüben bis	Optionbeginn	Option bis
31.12.2038	01.01.2035	31.12.2039

Wird die resp. werden die weiteren Erneuerungsoptionen nicht bis spätestens dem Datum "Option ausüben bis" und frühestens zwölf (zwölf) Monate vor diesem Datum mit eingeschriebenem Brief ausgeübt, fällt die entsprechende Erneuerungsoption dahin. Bei Nichtausübung bzw. bei Dahinfallen der Erneuerungsoption endet das Mietverhältnis ohne vorangehende Kündigung per dem entsprechenden Datum "Option gültig bis".

Macht der Mieter von der ersten Erneuerungsoption keinen Gebrauch, so fällt auch die zweite sowie allfällige weitere Erneuerungsoptionen dahin.

Übt der Mieter die Erneuerungsoption(en) gültig aus, so ist der Vermieter berechtigt, den Mietzins auf Beginn der neuen Vertragsdauer den dann zumal herrschenden Marktverhältnissen anzupassen. Eine Unterschreitung des im entsprechenden Zeitpunkt geltenden Mietzinses ist ausgeschlossen.

Der neue Mietzins wird dem Mieter spätestens 30 Tage nach gültiger Ausübung der Erneuerungsoption zusammen mit einem neuen Mietvertrag zur Gegenzeichnung zugestellt. Wird der neue Mietvertrag durch den Mieter nicht innert 30 Tagen ab Zustellung gegengezeichnet zurückgesandt, fällt die Erneuerungsoption dahin und das Mietverhältnis endet vertragsgemäss, ohne dass es einer vorgängigen Kündigung bedarf. Wird die Erneuerungsoption ausgeübt und kommt ein neuer Mietvertrag zustande, endet das Mietverhältnis mit Ablauf der neuen Vertragsdauer, ohne dass es einer vorgängigen Kündigung bedarf.

Das Optionsrecht steht nur dem Mieter persönlich zu. Überträgt der Mieter das Mietverhältnis im Sinne von Art. 263 OR an einen Dritten oder werden mehr als 50% der Mietfläche untervermietet, fällt die Erneuerungsoption dahin.

9. Sicherheitsleistung

Der Mieter verpflichtet sich, auf den Zeitpunkt des Vertragsbeginns einen Betrag von CHF 80'550.00 zur Sicherstellung sämtlicher Ansprüche der Vermieterin aus dem vorliegenden Vertrag (Mietzinszahlungen, Schadenersatz bei vorzeitiger Vertragsbeendigung, Schadenersatz zufolge außerordentlicher Abnutzung, wegen Verletzung der Pflicht, Mieterausbauten auf den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung fachmännisch zu entfernen sowie Prozess- und Anwaltskosten im Zusammenhang mit der Durchsetzung von Ansprüchen der Vermieterin oder aus anderen Gründen) in bar (Art. 257e Abs. 1 OR) zu leisten. Die Sicherheit wird bei einem von der Vermieterin bezeichneten Finanzinstitut auf ein auf den Namen des Mieters lautendes Konto hinterlegt.

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. Die Vermieterin ist zudem berechtigt (aber nicht verpflichtet), dem Mieter eine Frist zur nachträglichen Erfüllung anzusetzen. Erfüllt der Mieter auch nicht innert dieser Nachfrist, ist die Vermieterin berechtigt, die Übergabe zu verweigern und - wenn er es unverzüglich erklärt - vom Vertrag zurückzutreten (Art. 107 Abs. 2 OR).

10. Pläne / Flächenberechnung

Die beiliegenden Pläne bilden einen integrierenden Bestandteil zum vorliegenden Mietvertrag und werden gegenseitig unterzeichnet.
Allfällige Flächenabweichungen berechtigen nicht zu einer Aenderung des Mietzinses.

11. Ausbau / Bauliche Veränderungen durch den Mieter / Bauhandwerkerpfandrechte / Rückbau

Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache bedürfen vorgängig der schriftlichen Zustimmung des Vermieters bzw. eine Baubewilligung der Gemeinde Zwingen.

Durch den Vermieter bzw. der Gemeinde Zwingen schriftlich genehmigte und durch den Mieter veranlasste und bezahlte Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache, welche einen erheblichen Mehrwert darstellen, können nach Beendigung des Mietverhältnisses vom Vermieter zum Zeitwert übernommen werden. Es besteht jedoch grundsätzlich kein Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter. Auf Verlangen des Vermieters muss der ursprüngliche Zustand auf Kosten des Mieters wieder hergestellt werden.

Der Unterhalt und Ersatz aller vom Mieter getätigten Veränderungen geht zu dessen Lasten.

11.1. Vermieterseitiger Ausbau (Rohbau)

Das Mietobjekt ist im Rohbau vermietet, welcher aus folgenden Bauteilen besteht:

Wasserzuleitung auf das Gelände: Vermieterausbau
Stromzuleitung auf das Gelände: Vermieterausbau

Der Mieter wünscht Baucontainer, als Umkleideraum, auf die gemietete Fläche zu stellen. Dies benötigt vorgängig ein Baugesuch bzw. eine Bewilligung von der Gemeinde. Sollte diese bewilligt werden, wird dem Mieter den Baucontainer erlaubt.

Sämtliche Ausbauten am Mietobjekt, welche über den vordefinierten Rohbau hinausgehen, gehören zum Mieterausbau und liegen in der alleinigen Verantwortung des Mieters.

Nach dem übereinstimmenden Parteiwillen entspricht der vordefinierte Rohbauzustand dem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand des Mietobjekts.

Der Mieter ist verpflichtet, im Deckenhohlraum und im Boden die Führung von Kanälen, Röhren, Kabeln etc. entschädigungslos zu dulden.

11.2. Vom Mieter übernommene Ein- und Ausbauten

Alle bereits bestehenden Ein- und Ausbauten sowie Installationen, die vom Vermieter oder einem Vormieter vorgenommen wurden, werden dem Mieter im aktuellen Zustand gemäss aufzunehmendem Übergabeprotokoll kostenlos und damit ohne Berücksichtigung bei der Miete überlassen, wobei jede Gewährleistung wegbedungen wird. Unterhalt und Ersatz derselben, zusätzliche Ein- und Ausbauten sowie Installationen gehen fortan ausdrücklich und ausschliesslich zu Lasten des Mieters.

11.3. Bauliche Veränderungen durch den Mieter

Werden Arbeiten im Rahmen des Mieterausbaus ausgeführt, welche die bestehenden gebäudetechnischen Anlagen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär und Elektroanlagen tangieren, verpflichtet sich der Mieter sicherzustellen, dass vor Beginn der Ausführung der Arbeiten die entsprechenden Fachplaner beigezogen werden. Änderungen und Anpassungen an den Anlagen sowie der Steuer- und Regeltechnik dürfen nur durch ausgewiesene und dem Eigentümer bekannte Fachplaner ausgeführt werden. Die Vermieterin übernimmt keine Haftung für die Funktionstüchtigkeit der aufgeführten Anlagen und Installationen durch unsachgemässe Veränderungen im Zusammenhang mit dem Mieterausbau.

Der Mieter ist berechtigt, das Mietobjekt entsprechend seinen Bedürfnissen aus- bzw. umzubauen, wobei die jeweiligen Um- und Ausbauprojekte vorgängig durch den Vermieter schriftlich genehmigt werden müssen. Hierfür sind entsprechende Pläne Mst. 1:50, Kostenvoranschläge und detaillierte Baubeschriebe vorzulegen.

Der Vermieter kann für die Finanzierung des Ausbaus eine Sicherstellung verlangen, welche vom Mieter vor Beginn der Arbeiten zu leisten ist.

Der Vermieter hat das Recht, dort wo bewilligte Eingriffe in die allgemeinen Gebäudeteile erfolgen, insbesondere in den Bereichen Statik, Installationen und Gebäudehülle die Planer, Unternehmer, Produkte und Systeme vorzuschreiben.

Dem Mieter obliegt auf eigene Kosten die Einhaltung sämtlicher den Aus- bzw. Umbau betreffenden gesetzlichen Vorschriften, wie kommunales und kantonales Baugesetz, SIA-Normen und Richtlinien einschlägiger Fachverbände, SUVA-Vorschriften, Brandschutzvorschriften etc. sowie das Einholen sämtlicher notwendiger behördlicher Bewilligungen. Der Gebäudestatik (Bodenbelastung, tragende Elemente etc.) ist besondere Beachtung zu schenken.

Bei mieterseitigen Aus- und Umbauten ist auf die übrigen Mieter grösstmögliche Rücksicht zu nehmen. Der Mieter ist verpflichtet, die übrigen Mieter im Haus rechtzeitig und umfassend über die bevorstehenden Bauimmissionen zu informieren. Lärmintensive Arbeiten sowie allfällige Strom und Wasserunterbrüche sind mit den übrigen Mietern im Haus zu koordinieren. Die Ausführung der mieterseitigen Arbeiten ist in Geschäftshäusern mit Wohnanteil nur an Werktagen und nur während der normalen Arbeitszeiten zulässig. Der Mieter trägt alle Kosten, welche durch seine Bautätigkeit direkt oder indirekt verursacht werden. Dazu gehören auch Kosten aus Schadenersatzansprüchen Dritter, Mietzinsreduktionsforderungen von Mietern im Haus infolge Bauimmissionen, allfälligen gegenüber der Vermieterin eingeleiteten Rechtsverfahren sowie Anschlussgebühren für Wasser, Elektrisch, Kanalisation etc.

Der Mieter haftet für alle Sach-, Personen- und Vermögensschäden, die im Zusammenhang mit der Vornahme von baulichen Veränderungen, Ausbauarbeiten, Installationen und Einrichtungen entstehen können. Er ist deshalb gehalten für jedes Bauvorhaben zu seinen Lasten eine Bauherrenhaftpflichtversicherung abzuschliessen.

11.4. Bauhandwerkerpfandrechte

Der Mieter gewährleistet, dass seitens der beteiligten Handwerker, Unternehmer und Lieferanten keine Bauhandwerkerpfandrechte angemeldet werden. Geschieht dies trotzdem, hat der Mieter dafür besorgt zu sein, dass diese Pfandrechte sofort und auf seine Kosten bereits zum Zeitpunkt der vorläufig-provisorischen Eintragung im Grundbuch gelöscht werden. Im Unterlassungsfall haftet er für den dem Vermieter hieraus entstandenen Schaden.

Bei grösseren Investitionen ist der Vermieter berechtigt, zur Abwendung von Bauhandwerkerpfandrechten zu verlangen, dass die voraussichtlichen Kosten auf einem Sperrkonto oder durch eine Bankgarantie sichergestellt werden.

11.5. Rückbau

Auf Verlangen des Vermieters muss der Zustand gemäss Kapitel „Vermieterseitiger Ausbau“ (oder ein Zustand wie er vom Nachfolgemmieter akzeptiert wird) auf Kosten des Mieters hergestellt werden. Der Mieter amortisiert die von ihm veranlassten und bezahlten Ausbauten und Installationen vollständig. Es besteht kein Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter für solche mieterseitigen Investitionen in Ausbauten und Installationen.

12. Schadenrisiko

Der Vermieter versichert das Mietobjekt ohne Mobiliar und Einrichtungen bei der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt oder in Kantonen wo keine solche eingerichtet ist, bei einer privaten Versicherungsgesellschaft gegen Feuer und Elementarschäden.

Gebäudeversicherungsmehrprämien auf Grund von Mieterausbauten werden dem Mieter jährlich weiterverrechnet. Bei Eintritt von Schadenfällen an Mieterausbauten werden allfällige beim Vermieter anfallende Selbstbehalte ebenfalls dem Mieterweiterverrechnet.

Der Vermieter lehnt jede Haftung aus dem Betrieb der vermieteten Geschäftsräume ab. Der Abschluss der obligatorischen und zweckmässigen Versicherungen (Betriebshaftpflicht/Hausratversicherung) ist Sache des Mieters. Bei speziellen Risiken kann der Vermieter den Abschluss einer geeigneten Versicherung verlangen.

Der Mieter ist ab Mietbeginn, resp. ab Schlüsselübergabe wenn diese vor Mietbeginn übergeben werden, zum Abschluss einer Privat- bzw. Mieterhaftpflichtversicherung mit Einschluss von Mieterschäden für die gesamte Mietdauer verpflichtet.

Der Mieter trägt das Risiko für sämtliche Schäden an seinen Einrichtungen und Installationen sowie seinen eingebrachten Waren entstehend durch Feuer, Wasser, Explosion, Feuchtigkeit, Einbruch, Diebstahl usw. Der Mieter schliesst entsprechende Versicherungen auf seine Kosten ab.

Der Mieter trägt ferner grundsätzlich das Risiko für sämtliche Scheiben seiner Mieträume.

Ein Ersatz gesprungener oder zerbrochener Glasscheiben hat mit Glas von gleicher Beschaffenheit und Qualität zu erfolgen. Der Mieter ist vom entsprechenden Ersatz nur dann entbunden, wenn er beweist, dass die Beschädigung durch fehlerhafte Montage oder Rahmenspannungen verursacht wurde.

13. Reinigung

Die periodische, komplette Reinigung des Mietobjektes sowie 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 haben diese die Reinigung und den Ersatz des Verbrauchsmaterials unter sich zu organisieren (Vorbehalten einer Regelung durch den Vermieter, bei welcher diese Kosten in die Nebenkostenabrechnung aufgenommen werden.)

14. Übergabe

Der Vermieter übergibt dem Mieter die Mietsache in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand. Dieser definiert sich nach vorstehendem Kapitel "Vermieterseitiger Ausbau". Ein Anspruch auf Neuwertigkeit der übernommenen Mietsache beziehungsweise Mieteinrichtungen besteht nicht.

Die Übergabe der Mietsache hat während der ordentlichen Bürozeiten von Montag bis Freitag zwischen 8.00 und 17.00 Uhr zu erfolgen.

Anlässlich der Übergabe wird ein Übergabeprotokoll erstellt. Der Mieter muss allfällige, im Protokoll nicht aufgeführte Mängel an der Mietsache dem Vermieter innert 10 Tagen nach Mietantritt mit eingeschriebenem Brief anzeigen. Vorbehalten bleiben verdeckte Mängel. Diese sind unverzüglich nach deren Entdeckung schriftlich anzuzeigen. Unterbleiben entsprechende Anzeigen, wird angenommen, die Mietsache sei in protokollgemäsem Zustand übergeben worden.

Allfällige Instandsetzungen und notwendige Reparaturen, die nach Mietantritt durchgeführt werden müssen, hat der Mieter nach Voranzeige zu dulden.

Die übergebenen Handsender werden protokolliert. Im Verlauf der Mietdauer abhanden gekommene Handsender sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen. Der Vermieter ist in einem solchen Fall berechtigt, die Schliessanlage auf Kosten des Mieters abzuändern oder zu ersetzen. Zusätzlich angefertigte Handsender sind dem Vermieter beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

15. Schlüsselverzeichnis

Im Übergabeprotokoll werden die übergebenen Schlüssel/Badges aufgeführt. Im Verlauf der Mietdauer abhanden gekommene Schlüssel/Badges sind vom Mieter spätestens auf Ende der Mietdauer auf seine Kosten zu ersetzen. Der Vermieter ist in einem solchen Fall berechtigt, die Schliessanlage und die Schlüssel/Badges auf Kosten des Mieters abzuändern oder zu ersetzen. Zusätzlich angefertigte Schlüssel/Badges sind dem Vermieter beim Auszug des Mieters ohne Entschädigung zu überlassen.

16. Gewerbepolizeiliche Bewilligungen / Gesetzliche Vorschriften

Alle für die Benützung der Mietsache sowie für den Betrieb erforderlichen Bewilligungen (wie gewerbepolizeiliche, feuerpolizeiliche etc.) sind vom Mieter direkt und auf eigene Kosten einzuholen und von diesem einzuhalten.

17. Gebrauch der Mietsache

17.1. Sorgfaltspflicht und Rücksichtnahme

Der Mieter hat die Mietsache mit aller Sorgfalt zu gebrauchen und in gutem und sauberem Zustand zu halten. Er darf sie nur zum vertraglich vereinbarten Zweck verwenden. Jede Änderung bedarf der vorgängig einzuholenden schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter haftet für Schäden, die durch vertragswidrige Benützung entstehen.

Bei der Benützung der Mietsache hat der Mieter auf die Mitmieter und Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Es ist ihm untersagt, Maschinen, Apparate und Einrichtungen zu gebrauchen oder Gewerbe zu betreiben, welche Lärm, Erschütterungen, lästige Dünste oder üble Gerüche verursachen. Der Mieter verpflichtet sich, eine allfällige Hausordnung des Vermieters einzuhalten.

Bevor schwere Waren und Gegenstände wie Kassenschränke, Maschinen usw. eingebracht werden, hat der Mieter die Tragfähigkeit der Böden beim Vermieter abzuklären; eine allfällige Expertise des Bauingenieurs geht zu Lasten des Mieters. Unter schwere Mobilien sind zum Schutz der Fussböden und allenfalls zur Verhinderung von Schall und Erschütterungen zweckmässige Unterlagen oder Isolationen anzubringen.

17.2. Gebrauchspflicht/Öffnungszeiten

Soweit es die Werterhaltung der Liegenschaft oder der Mietsache erfordert, trifft den Mieter eine Gebrauchspflicht, was jedenfalls für Gaststätten, Verkaufsläden wie auch ganz allgemein für Räumlichkeiten zutrifft, bei welchen die Einstellung des Geschäftsbetriebes vom Passantenpublikum ohne weiteres wahrgenommen werden kann. Insbesondere bei Gaststätten und Verkaufsläden soll sich der Geschäftsbetrieb an die orts- und branchenüblichen Öffnungszeiten halten.

17.3. 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 benützbar sein. An den in den Schutzräumen vorhandenen Installationen darf nichts verändert werden.

18. Benützung von Hof, Vorplatz, Räumlichkeiten und Einrichtungen ausserhalb der Mietsache

18.1. Grundsätzliches

Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung ist es dem Mieter nicht gestattet, ausserhalb der Mietsache Gegenstände abzustellen und zu lagern. Insbesondere darf der Zugang zu Gebäude und Hof, Durchfahrt, Haus und Keller oder sonstigen freien Plätzen und Räumen nicht mit Gegenständen irgendwelcher Art verstellt werden. Gibt der Vermieter hierzu ausnahmsweise die Erlaubnis, haftet der Mieter für jeden aus der Lagerung entstandenen Schaden.

Fahrzeuge jeglicher Art des Mieters, seiner Angestellten sowie seiner Kunden dürfen nur auf den vom Vermieter bezeichneten Parkplätzen abgestellt werden.

18.2. 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 aufgefördert 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 Benützer die Belastungsvorschriften einzuhalten.

18.3. Abfälle

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

19. Feuer-, Nottreppe

Eine allfällig vorhandene Feuer- oder Nottreppe darf nur im Fall eines Brandes oder eines Notfalles, 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.

20. Unterhaltungspflicht des Vermieters

Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt (exklusive mieterseitige Ausbauten) in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten. Mängel sind durch den Mieter dem Vermieter zu melden.

Bei plötzlich auftretenden Mängeln, welche einen unaufschiebbaren Notfall darstellen, ist der Mieter gehalten, sofort den Hauswart und die Verwaltung zu informieren bzw. bei deren Abwesenheit, die unbedingt notwendigen Vorkehrungen zur Abwendung von Folgeschäden, soweit möglich und zumutbar, selber zu treffen oder treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet er für Folgeschäden.

Der Vermieter ist berechtigt, in der Mietsache und an den dazugehörenden Einrichtungen und Installationen sowie in und an den allgemeinen Gebäudeteilen unter Einhaltung einer dem Umfang angemessenen Anzeigefrist erforderliche Reparaturen, Anpassungen und Renovationen ungehindert auszuführen.

Für die Sacherhaltung notwendige, unaufschiebbare Arbeiten hat der Mieter jederzeit zu dulden. Verweigert er den Handwerkern den Zugang zur Mietsache, kann er für allfällige Mehrkosten und Folgeschäden haftbar gemacht werden.

21. Unterhaltungspflicht des Mieters

Dem Mieter obliegen die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen, Reparaturen und Ausbesserungen (sog. kleiner Unterhalt). Solche Unterhaltsarbeiten sind fachmännisch auszuführen oder ausführen zu lassen. Zum kleinen Unterhalt gehören insbesondere:

- a) Instandhalten der Installationen, Armaturen und Apparate (sofern im vermierterseitigen Ausbau enthalten: Ersetzen von defekten Kuchenblechen und Rosten, defekten Kochfeldern, Kochplatten und Brennerpilzen, Kühlschrankschrankanlagen, Spiegel, Schlauch und Brause der Dusche, WC-Brille und Deckel, Zahngläser und Seifenschalen, Ablaufdeckel von Lavabo, Filter von Abluftsystemen), Ersetzen von defekten elektrischen Anschlüssen, Schaltern, Steckdosen, Abdeckungen sowie zum Mietobjekt gehörenden Lampen, Sicherungen, und Sonnerien. Ersetzen von defekten Heizkörperventilen, Rollladen- und Sonnenstorengurten, Kurbeln, Schnüren oder Bändern an Zugalousien usw; Ölen und Instandhalten von Tür- und Schrankcharnieren und -schlössern, Entrussen von Einzelofenanlagen, Entstopfen von Abwasserleitungen bis zur Hauptleitung.
- b) Periodisches Reinigen der Fenster und Schaufenster (innen und aussen), Fensterläden, Storen, Balkone und Terrassen samt Abläufen, Sanitäranlagen, Türen und Briefkasten sowie Beschilderungen und Reklameanlagen.
- c) Der Unterhalt (periodischer Schnitt, regelmässige Wässerung und Düngung) der zur Mietsache gehörenden Bepflanzungen ist Sache des Mieters. Er hat insbesondere auch übermässigen Pflanzenwuchs und Pflanzenwuchs an der Fassade (Efeu, Reben etc.) zu verhindern und allfälliges Unkraut zu entfernen.
- d) Unterhalt und kleinere Reparaturen der gemieteten Räume sind bis zum Betrag von 1 % des Jahresnettomietzinses, jedoch bis mindestens Fr. 200.--, pro Reparatur und Einzelfall, gemäss Art. 259 OR Sache des Mieters; ausgenommen davon sind Bauteile und Einrichtungen, welche dem ganzen Haus dienen.

Ausdrücklich und ausschliesslich zu Lasten des Mieters gehen die Kosten für den Unterhalt und Ersatz sämtlicher mieterseitigen Ein- und Ausbauten sowie Installationen und Einrichtungen. Der Vermieter kann vom Mieter die Ausführung der notwendigen Arbeiten verlangen, wenn der Zustand derartiger Einrichtungen die Mietsache oder andere Teile der Liegenschaft zu beschädigen drohen. Im Säumnisfall kann der Vermieter die Ausführung von sich aus anordnen und die Kosten dem Mieter belasten.

22. Anschriften / Reklame

Der Mieter übernimmt die Kosten für die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an Sonnerie, Briefkasten, Lift etc.

Fassade und Treppenhauswände sind nicht mit vermietet.

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 Fassade 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 die daraus entstehenden Kosten zu tragen. Am Ende der Mietzeit hat der Mieter die Schilder und Anschriften auf eigene Kosten fachmännisch zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, das heisst insbesondere sämtliche Löcher sauber zu schliessen und den Untergrund zu reinigen.

Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung sind die Gemein- und Aussenflächen(Fassaden, Dach, Treppenhaus, Eingangshalle, Lift, Grundstücke etc.) nicht mit vermietet.

Die Stromkosten allfälliger beleuchteter Reklamen gehen zu Lasten des Mieters. Dieser ist dafür besorgt, dass der Strombezug über einen separaten Zähler läuft und vom Lieferanten direkt an ihn verrechnet wird. Im Brandfall von beleuchteten Reklamen haftet der Mieter für sämtliche daraus entstehenden Folgeschäden.

23. Hinterlegungsverfahren / Verrechnung

Eine einseitige Herabsetzung des Mietzinses durch den Mieter ist nicht zulässig. Kommt der Vermieter seiner Instandhaltungspflicht nicht nach, muss der Mieter ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihm androhen, dass er bei unbenütztem Ablauf der Frist künftige Mietzinse bzw. Teilbeträge bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen werde.

Die Durchführung der Hinterlegung ist dem Vermieter ebenfalls schriftlich anzuzeigen.

Hinterlegte Mietzinse fallen dem Vermieter zu, wenn der Mieter seine Ansprüche gegenüber dem Vermieter nicht innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde geltend gemacht hat.

Der Vermieter kann bei der Schlichtungsbehörde die Herausgabe der zu Unrecht hinterlegten Mietzinse verlangen, sobald ihm der Mieter die Hinterlegung angekündigt hat.

24. Untermiete

Die ganze oder teilweise Untervermietung der Mietsache (Art. 262 OR) ist nur mit **vorgängiger** Zustimmung des Vermieters gestattet. Gesuch und Zustimmung haben schriftlich zu erfolgen.

Der Vermieter kann die Zustimmung verweigern wenn:

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

Der Mieter hat dem Vermieter **vorgängig** die beabsichtigten Vertragskonditionen und die Personalien des Untermieters bekannt zu geben. Dem Vermieter ist nach Zustandekommen des Untermietvertrages eine Kopie zuzustellen. Änderungen dieser Konditionen während der Vertragsdauer sind dem Vermieter unverzüglich mitzuteilen.

Der Mieter haftet dem Vermieter dafür, dass der Untermieter die Sache nicht anders gebraucht, als es ihm selbst gestattet ist. Der Vermieter kann den Untermieter unmittelbar dazu anhalten.

Die unentgeltliche Überlassung des Mietobjektes an einen Dritten bedarf ebenfalls der schriftlichen Zustimmung des Vermieters

25. Übertragung der Miete

Die Übertragung des Mietverhältnisses auf einen Dritten (Mietnachfolger) ist im Rahmen von Art. 263 OR zulässig und setzt die schriftliche Zustimmung des Vermieters voraus. Der Mieter teilt dem Vermieter vor Abschluss der Vereinbarung betreffend der Übertragung der Miete auf einen Dritten dessen Personalien und den Tätigkeitsbereich mit. Ferner liefert er dem Vermieter eine detaillierte Aufstellung über die durch den Dritten zu übernehmenden Mieterausbauten, Einrichtungen und Apparate mit den hierfür zu bezahlenden Entschädigungen. Das Gesuch ist mit einem Solvenzausweis einer Schweizer Bank zu ergänzen.

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 zwei Jahre.

26. Besichtigungsrecht/Zutrittsrecht

Der Vermieter oder dessen Vertreter ist unter Einhaltung einer Vorankündigungsfrist von 48 Stunden berechtigt, während den üblichen Geschäftszeiten die zur Wahrung der Eigentumsrechte und der Wiedervermietung notwendigen Besichtigungen vorzunehmen. Bei Abwesenheit des Mieters sind die Schlüssel zur Verfügung zu halten.

27. Rückgabe der Mietsache

Der vermietetseitig zur Verfügung gestellte Ausbau gemäss vorstehendem Kapitel "Vermieterseitiger Ausbau" ist am Ende der Mietzeit in gutem Zustand, unter Berücksichtigung der aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebenden Abnutzung oder Veränderung sowie des Zustandes bei Mietantritt zurückzugeben.

Die Rückgabe der vollständig geräumten und gereinigten Mietsache erfolgt mit allen Schlüsseln/Badges bis spätestens am letzten Tag des Mietverhältnisses um 12.00 Uhr. Fällt der Rückgabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Ruhe- oder Feiertag, hat die Rückgabe am darauffolgenden lokalen Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen. Die vom Mieter vorzunehmenden Instandstellungs- und Reinigungsarbeiten müssen fachgemäss ausgeführt und bis zum Schluss des Mietverhältnisses beendet sein. Bodenbeläge, die zur Mietsache gehören, sind fachmännisch zu reinigen.

Die Rückgabe der Mietsache hat während der ordentlichen Bürozeiten von Montag bis Freitag zwischen 8.00 und 17.00 zu erfolgen.

Nach Ablauf der Mietzeit besitzt der Mieter weder ein Recht des Aufenthaltes in den Räumen noch der Verfügung über dieselben.

Bei der Rückgabe erstellt der Vermieter ein Übernahmeprotokoll. Mängel, für die der Mieter einzustehen hat, werden in diesem Protokoll aufgelistet. Für verdeckte Mängel, welche der Vermieter trotz sorgfältiger Abnahme erst nach der Übernahme entdeckt, kann er den Mieter auch nachträglich belangen.

Der Vermieter ist berechtigt, bei der Übernahme der Mietsache vom Mieter die Mitwirkung an der Erstellung eines gemeinsamen Rückgabeprotokolls zu verlangen. Wenn der Mieter seine Mitwirkung verweigert, kann der Vermieter auf Kosten des Mieters einen amtlichen Befund aufnehmen lassen.

28. Zusätzliche Vereinbarungen

Info: Dieser Text wird nach der Abstimmung gelöscht, Mietvertrag wird nach der Versammlung an den Mieter versendet. Der Mieter wünscht eine Mindestmietdauer bis zum 31.12.2034. An der Gemeindeversammlung vom 23. März 2023 wird über diese Zusatzvereinbarung abgestimmt. Sollte der Beschluss genehmigt werden, endet das Mietverhältnis ohne vorgängige Kündigung neu am 31.12.2034.

Ebenfalls wird über folgendes abgestimmt, wenn es eine Zusage gibt, kommt folgender Text:

Ab 1.7.2024 mietet der Mieter folgende zusätzliche Flächen:

vorder Teil vom Werkhof: xyx qm

Carport bzw. Unterstand wird vom Vormieter übernommen. Unterhalt und Ersatz derselben, zusätzliche Ein- und Ausbauten sowie Installationen gehen fortan ausdrücklich und ausschliesslich zu Lasten des Mieters. Sämtliche Versicherungen, Instandstellungen und weitere Kosten, welcher dieser Carport betrifft, müssen vom Mieter übernommen werden. Einen Rückbau nach Mietende wird vom Mieter verlangt.

Der Mietzins beträgt somit ab 1.7.2024:

xyx qm à CHF = xyxy

29. Anwendbares Recht / Gerichtsstand

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist, gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 253 ff. OR).

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Ort der gemieteten Sache.

30. Änderungen / Ergänzungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Mietvertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit zwingend der schriftlichen Form.

31. Beilagen

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

- Grundrissplan
- Teilzonenreglement

32. Unterschriften

Mit der nachfolgenden Unterschrift bestätigt der Mieter, das ganze Vertragsdokument inklusive Beilagen gelesen und verstanden zu haben.

Vermieter vertreten durch:

Mieter

GRIBI Bewirtschaftung AG

Lovecchio AG Gerüstbau + Malerarbeiten

Ort/Datum: _____

Ort/Datum: _____

Dieser Vertrag wird erst mit Unterzeichnung aller Parteien rechtsgültig.

Mietvertrag erstellt: Laufen, 15.01.2023/ JBO