

MIETVERTRAG

Vermieter*

vertreten durch

Mieter 1*

Mieter 2*

Mieter 3*

vertreten durch

Mehrere Mieter haften für Verbindlichkeiten aus diesem Mietvertrag **solidarisch**.

* Zur Erhöhung der Lesefreundlichkeit wird im vorliegenden Vertrag vereinfachend auf die weibliche Form «Vermieterin» resp. «Mieterin» verzichtet und an deren Stelle der Oberbegriff «Vermieter» resp. «Mieter» verwendet.

INHALTSÜBERSICHT

Zentrale Bestimmungen	3
Art. 1 Mietgegenstand	3
Art. 2 Öffnungszeiten	3
Art. 3 Beginn / Dauer / Auflösung des Vertrages	3
Art. 4 Vorzeitige Rückgabe / Übertragung der Miete / Untermiete	5
Art. 5 Mietzins / Nebenkosten / Abgaben und Unkosten im Zusammenhang mit dem Geschäftsbetrieb	5
Art. 6 Sicherheitsleistung	10
Art. 7 Verträge mit Dritten	11
Weitere Pflichten der Vertragsparteien	12
Art. 8 Pflichten des Vermieters	12
Art. 9 Pflichten des Mieters	12
Erneuerungen / Änderungen	13
Art. 10 Durch den Vermieter	13
Art. 11 Durch den Mieter	13
Mängel an der Mietsache / Besichtigungsrecht	13
Art. 12 Mängel bei Mietantritt	13
Art. 13 Mängel während der Mietdauer	14
Art. 14 Kleiner Unterhalt	14
Art. 15 Durch den Mieter verursachte Mängel	14
Art. 16 Besichtigungsrecht	14
Mietinventar	14
Art. 17 Inventaraufnahme	14
Art. 18 Service / Unterhalt des Mietinventars	15
Art. 19 Rückgabe des Mietinventars	15
Kaufinventar	15
Art. 20 Übernahmeverpflichtung bei Mietantritt	15
Art. 21 Rückübernahmeverpflichtung bei Mietende	16
Art. 22 Rückgabepflicht	16
Art. 23 Betriebsnotwendigkeit / Kostentragung bei Gutachten	16
Schlussbestimmungen	16
Art. 24 Staatliche Entscheidungen und ausserordentliche Umstände	16
Art. 25 Marchzählige Abrechnungen	17
Art. 26 Vorkaufsrecht	17
Art. 27 Vormerkung des Mietvertrages	17
Art. 28 Konkurs des Mieters	17
Art. 29 Konkurrenzverbot	17
Art. 30 Vergleichsverhandlungen	17
Art. 31 Gerichtsstand	18
Art. 32 Salvatorische Klausel / Anwendbares Recht	18
Art. 33 Schriftform	18
Art. 34 Besondere Bestimmungen	18

ZENTRALE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Mietgegenstand

Dem Mieter wird zum Gebrauch als _____ in Miete überlassen:

In der Liegenschaft: _____

Untergeschoss(e): _____

Erdgeschoss: _____

Obergeschoss(e): _____

Dachgeschoss: _____

Gartenwirtschaft / Terrasse: _____

Parkplätze, Garagenplätze (Anzahl / Nummern): _____

Ausserdem wird dem Mieter das **Mietinventar** gemäss separatem Verzeichnis (s. Art. 17 ff. hiernach) überlassen.

Betreffend folgende Räumlichkeiten besteht ein Mitbenutzungsrecht:

– zugunsten des Mieters: _____

– zugunsten des Vermieters: _____

– zugunsten anderer Mieter: _____

Art. 2

Öffnungszeiten

[Zutreffendes ankreuzen, sonst gilt Variante 2.1.]

2.1. Der Mieter bestimmt die Öffnungszeiten des Betriebs.

2.2. Andere Lösung: _____

Die genauen Öffnungszeiten werden vom Mieter unter Berücksichtigung der vorgenannten Rahmenbedingungen festgelegt. Er kann in begründeten Ausnahmefällen kurzzeitig von diesen Zeiten abweichen.

Art. 3

Beginn / Dauer / Auflösung des Vertrages

[Zutreffendes ankreuzen.]

3.1. **Unbefristete Mietdauer**

Dieser Mietvertrag beginnt am _____. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate. Der Vertrag kann auf das Ende jeden Monats gekündigt werden, erstmals per _____. Bestehen vom Vermieter genehmigte Untermietverhältnisse, beträgt die Kündigungsfrist für die Kündigung des Hauptmietverhältnisses 7 Monate.

Eine Kündigung gilt als rechtzeitig gestellt, wenn sie spätestens am Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft. Erfolgt eine Kündigung nicht rechtzeitig, bewirkt sie die Auflösung des Mietverhältnisses auf den nächstmöglichen Termin. Die Kündigung des Mieters muss schriftlich erfolgen, die Kündigung des Vermieters muss eingeschrieben und unter Verwendung des vom Kanton genehmigten amtlichen Formulars erfolgen.

Wird mit dem Gastbetrieb eine Wirtwohnung mitvermietet und dient diese als Familienwohnung, hat der Vermieter je eine Kündigung mit amtlichem Formular an jeden der Ehegatten resp. jede/n eingetragene/n Partner/in zu richten. Dies gilt auch für den Fall, dass nur ein Ehegatte resp. ein/e eingetragene/r Partner/in als Mieter in diesem Vertrag aufgeführt ist.

Der Mieter einer Familienwohnung kann den Vertrag nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des Ehegatten kündigen. Die gleiche Regelung gilt bei eingetragenen Partnerschaften sinngemäss (Art. 266m OR).

Kündigungen, die diesen Formvorschriften nicht entsprechen, sind **nichtig** (Art. 266o OR).

3.2. **Befristete Mietdauer**

3.2.1. **Dauer des befristeten Mietverhältnisses**

Dieser Mietvertrag beginnt am _____ und dauert fest bis am _____.

Der Mietvertrag endet am vorgenannten Datum automatisch, d.h. ohne schriftliche Kündigung.

Setzen die Parteien nach diesem Zeitpunkt das anfänglich befristete Mietverhältnis stillschweigend fort, so gilt es als unbefristet und kann unter Einhaltung der Kündigungsmodalitäten (inkl. Kündigungsfristen und -termine) gemäss Art. 3.1. hiervor gekündigt werden.

3.2.2. **Kündigungsrecht Mieter**

Der Mieter (nicht aber der Vermieter) kann den befristeten Vertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf das Ende jeden Monats künden, sofern dieser gemäss Art. 5.4. hiernach indexiert wurde (i.S.v. Art. 17 Abs. 4 VMWG i.V.m. Art. 269b OR).

Erstmals kündbar per: _____

3.2.3. **Verlängerungsoptionen**

[Zutreffendes ankreuzen, sonst gilt Variante a).]

a) Es besteht keine Option auf Verlängerung dieses Vertrages.

b) Der Vermieter räumt dem Mieter zu den gleichen Konditionen folgende Option/en auf Verlängerung dieses Mietvertrages ein:

1. Option: _____ Jahre, d.h. vom _____ bis _____

2. Option: _____ Jahre, d.h. vom _____ bis _____

Dieses Optionsrecht fällt dahin, wenn der Mieter die Option nicht bis spätestens 6 Monate vor Ablauf des befristeten Mietverhältnisses mittels eingeschriebenen Briefs (Datum Postaufgabe) geltend macht. Ebenfalls hat der Mieter dem Vermieter bis spätestens 6 Monate vor Ablauf des befristeten Mietverhältnisses die im Mietvertrag vereinbarte Sicherheit mit entsprechend verlängerter Geltungsdauer (s. Art. 6 hiernach) zu stellen, ansonsten die Vertragsverlängerung nicht zustande kommt.

Eine allfällige Indexierung des Mietzinses bleibt nur bei einer Verlängerung des Mietverhältnisses um mindestens 5 Jahre bestehen.

3.3. **Rückgabe des Mietobjekts**

Das gereinigte und geräumte Mietobjekt, an welchem der kleine Unterhalt (s. Art. 14 hiernach) ausgeführt wurde, ist

[Zutreffendes ankreuzen, sonst gilt Variante a).]

a) bis spätestens mittags 12.00 Uhr des letzten Tages der Kündigungsfrist (Mietablauf)

b) bis spätestens mittags 12.00 Uhr des dem Mietablauf folgenden Tages

dem Vermieter zu übergeben.

Fällt der Übergabetag auf einen Samstag, Sonntag oder einen (am Ort der Mietsache) kantonalen Feiertag, so hat die Übergabe ohne zusätzliche Mietkosten am nächstfolgenden Werktag zu erfolgen. Im Falle der Nichteinhaltung dieser Termine wird der Mieter schadenersatzpflichtig.

Art. 4 **Vorzeitige Rückgabe / Übertragung der Miete / Untermiete**

4.1. **Vorzeitige Rückgabe (Art. 264 OR)**

Gibt der Mieter die Sache zurück, ohne die Kündigungsfrist oder den Kündigungstermin einzuhalten, so ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter nur befreit, wenn er einen für den Vermieter zumutbaren neuen Mieter vorschlägt; dieser muss zahlungsfähig und bereit sein, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.

Andernfalls muss er den Mietzins bis zu dem Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann.

Der Vermieter muss sich anrechnen lassen, was er an Auslagen erspart und durch anderweitige Verwendung der Sache gewinnt oder absichtlich zu gewinnen unterlassen hat. Der Vermieter hat sich im Rahmen von Treu und Glauben um eine vorzeitige Wiedervermietung zu bemühen.

4.2. **Übertragung der Miete (Art. 263 OR)**

Der Mieter von Geschäftsräumen kann das Mietverhältnis mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters auf einen Dritten übertragen.

Der Vermieter kann die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.

Stimmt der Vermieter zu, so tritt der Dritte anstelle des Mieters in das Mietverhältnis ein.

Der Mieter ist 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.

4.3. **Untermiete (Art. 262 OR)**

Der Mieter kann die Sache mit Zustimmung des Vermieters ganz oder teilweise untervermieten.

Der Vermieter kann die Zustimmung nur verweigern, wenn der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekanntzugeben, wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrags missbräuchlich sind oder wenn dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

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.

Art. 5 **Mietzins / Nebenkosten / Abgaben und Unkosten im Zusammenhang mit dem Geschäftsbetrieb**

5.1. **Mietzins**

[Zutreffendes ankreuzen.]

5.1.1. **Fester Mietzins**

Fester Mietzins (netto) pro Jahr: Fr. _____

Ergibt einen festen Mietzins (netto) pro Monat: Fr. _____

Nebenkosten pro Monat: + Fr. _____

[Die einzelnen Nebenkostenpositionen und -beträge sind detailliert in Art. 5.2.1. hiernach festzulegen.]

Total Mietzins und Nebenkosten pro Monat: Fr. _____

5.1.2. **Grund- und Umsatzmiete**

[Zutreffendes ankreuzen. Es kann eine Umsatzmiete ohne oder mit Grundmiete vereinbart werden.]

5.1.2.1. **Grundmiete**

Der Mindestmietzins beträgt umsatzunabhängig pro Jahr: Fr. _____

Zahlbar jeweils in 12 monatlichen Raten von: Fr. _____

5.1.2.2. **Umsatzmiete**

5.1.2.2.1. **Berechnung des Umsatzmietzins**

Die im Folgenden vereinbarten Beträge pro Umsatzstufe werden für die Gesamtmiete zusammengezählt. Das heisst, der vereinbarte Satz ist nur auf den in der jeweiligen Stufe vereinbarten Umsatz anwendbar und kommt nicht auch auf die vorangehende Stufe zur Anwendung.

A) Auf Leistungen aus **Beherbergung**

1. Stufe _____ % des Umsatzes bis Fr. _____ pro Jahr
2. Stufe _____ % des Fr. _____ übersteigenden Umsatzes pro Jahr
3. Stufe _____ % des Fr. _____ übersteigenden Umsatzes pro Jahr
4. Stufe _____ % des Fr. _____ übersteigenden Umsatzes pro Jahr
5. Stufe _____ % des Fr. _____ übersteigenden Umsatzes pro Jahr

B) Auf Leistungen aus **Restauration und übrigen Leistungen**

1. Stufe _____ % des Umsatzes bis Fr. _____ pro Jahr
2. Stufe _____ % des Fr. _____ übersteigenden Umsatzes pro Jahr
3. Stufe _____ % des Fr. _____ übersteigenden Umsatzes pro Jahr
4. Stufe _____ % des Fr. _____ übersteigenden Umsatzes pro Jahr
5. Stufe _____ % des Fr. _____ übersteigenden Umsatzes pro Jahr

Akontozahlung Umsatzmiete pro Monat: Fr. _____

Nebenkosten pro Monat: + Fr. _____
[Die einzelnen Nebenkostenpositionen und -beträge sind detailliert in Art. 5.2.1. hiernach festzulegen.]

Total Mietzins (Akonto) und Nebenkosten pro Monat: Fr. _____

5.1.2.2.2. **Bestimmung des mietzinsrelevanten Umsatzes**

Zur Ermittlung des mietzinsrelevanten Umsatzes ist das Kalenderjahr (1.1. bis 31.12.) relevant.

Als mietzinsrelevanter Umsatz gilt der mit dem Gebrauch der Mietsache in Zusammenhang stehende, mithin vom Mieter und/ oder von seinen allfälligen Untermietern, Franchisenehmern etc. in den Mietlokalitäten (inkl. Aussenrestauration) vereinnahmte Bruttoumsatz, abzüglich der auf den Einnahmen erhobenen gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Nicht zum mietzinsrelevanten Umsatz gehören die Einnahmen aus:

[Zutreffendes ankreuzen, sonst gilt keine der nachfolgenden Positionen als vom mietzinsrelevanten Umsatz ausgenommen.]

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Take-away-Food | <input type="checkbox"/> Telefoneinnahmen |
| <input type="checkbox"/> Catering-Leistungen | <input type="checkbox"/> Einnahmen von Unterhaltungsautomaten |
| <input type="checkbox"/> Saalmieten | <input type="checkbox"/> Verlängerungsgebühren |
| <input type="checkbox"/> Debouren (Umsatz aus kleinen Besorgungen für Gäste, wie z.B. Blumen, Taxi, Geschenke) | <input type="checkbox"/> Konzertzuschläge / Eintritte |
| <input type="checkbox"/> dem Gast direkt berechnete Personalkosten | <input type="checkbox"/> _____ |
| <input type="checkbox"/> Raucherwaren | <input type="checkbox"/> _____ |
| <input type="checkbox"/> Tischwaren | <input type="checkbox"/> _____ |
| <input type="checkbox"/> Personalverpflegung / Personalunterkunft | <input type="checkbox"/> _____ |

5.1.2.2.3. Mitteilung des Umsatzes und Umsatzmietzins / Fälligkeit der Ausgleichszahlung

Die / das in Art. 5.1.2.2.4. hiernach als Buchführerin bezeichnete Person / Unternehmen hat dem Vermieter den mietzinsrelevanten Umsatz in Form einer schriftlichen Abrechnung und mit eingeschriebenem Brief jährlich bis spätestens am 31. Mai mitzuteilen (Datum der Postaufgabe).

Der Vermieter berechnet gestützt auf die Umsatzmeldung des Mieters den für das vorangehende Kalenderjahr geschuldeten Umsatzmietzins. Diesen teilt er dem Mieter unter Bekanntgabe einer allfälligen Nachzahlung oder Rückvergütung bis spätestens am 30. Juni jeden Jahres mit eingeschriebenem Brief mit.

Allfällige Nachzahlungen oder Rückvergütungen werden innert 30 Tagen seit Erhalt der Mitteilung des Umsatzmietzins zur Zahlung fällig. Mit Ablauf dieser Frist gelangt der Mieter resp. Vermieter mit der Leistung der Ausgleichszahlung ohne Mahnung in Verzug. Die Ausstände sind mit 5 % zu verzinsen.

5.1.2.2.4. Führung der Buchhaltung

[Zutreffendes ankreuzen, sonst gilt Variante a).]

- a) Der Mieter führt die Buchhaltung selbst.

Der Mieter verpflichtet sich, eine genaue Aufzeichnung seiner Umsätze zu führen, die dafür notwendigen Unterlagen aufzubewahren und sämtliche Umsätze über das Kassen- oder Buchungssystem abzuwickeln.

- b) Mit der Führung der Buchhaltung wird folgende/s Person/Unternehmen beauftragt:

[Zutreffendes ankreuzen, sonst gilt Variante aa).]

- aa) Gastroconsult AG

- bb) _____

5.1.2.2.5. Einsprache / Überprüfung des Umsatzes

Kann sich der Vermieter mit einer Umsatzmeldung nicht einverstanden erklären, hat er innert 20 Tagen (Datum der Postaufgabe) seit Erhalt der Abrechnung beim Mieter mit eingeschriebenem Brief Einsprache zu erheben, ansonsten er den ihm gemeldeten mietzinsrelevanten Umsatz als verbindlich anerkennt. Mit der Einsprache hat der Vermieter den Mieter entweder um ergänzende Angaben zu ersuchen oder dem Mieter bereits mitzuteilen, dass er ein Treuhandunternehmen mit der Überprüfung des Umsatzes beauftragen soll. Diesfalls ist der Mieter verpflichtet, innert 30 Tagen genügende ergänzende Angaben zu erteilen resp. ein Treuhandunternehmen zu beauftragen. Der Mieter hat das Treuhandunternehmen derart auszuwählen (s. auch Abs. 4 hiernach), dass der mietzinsrelevante Umsatz dem Vermieter innert 3 Monaten seit Erhalt der Einsprache vorliegt.

Können sich die Parteien innert 30 Tagen seit Erteilung genügender ergänzender Angaben nicht auf den mietzinsrelevanten Umsatz einigen, kann der Vermieter auch jetzt noch verlangen, dass der Mieter ein Treuhandunternehmen mit der Überprüfung des Umsatzes beauftragt. Der Vermieter hat dieses Begehren mit eingeschriebenem Brief innert 10 Tagen (Datum der Postaufgabe) seit Ablauf der 30-tägigen Frist gemäss diesem Absatz zu stellen, ansonsten er den ihm vom Mieter gemeldeten mietzinsrelevanten Umsatz als verbindlich anerkennt. Der Mieter ist verpflichtet, innert 30 Tagen seit Erhalt des Begehrens ein Treuhandunternehmen zu beauftragen. Der Mieter hat das Treuhandunternehmen derart auszuwählen (s. auch Abs. 4 hiernach), dass der mietzinsrelevante Umsatz dem Vermieter innert 6 Monaten seit Erhalt der Einsprache vorliegt.

Der Vermieter teilt dem Mieter innert 30 Tagen den Umsatzmietzins für das vorangehende Kalenderjahr unter Bekanntgabe einer allfälligen Nachzahlung oder Rückvergütung mit eingeschriebenem Brief mit (Datum der Postaufgabe). Die Frist beginnt mit dem Erhalt genügender ergänzender Angaben resp. mit dem Erhalt der Mitteilung des durch ein Treuhandunternehmen ermittelten mietzinsrelevanten Umsatzes resp. seit unbenütztem Ablauf der 10-tägigen Frist gemäss Abs. 2 hiervor.

Das vom Mieter mit der Überprüfung des Umsatzes betraute Treuhandunternehmen muss neutral, unabhängig sowie Mitglied von Treuhand Suisse und/oder EXPERTsuisse sein. Insbesondere fehlt es am Erfordernis der Unabhängigkeit, wenn das Treuhandunternehmen die Buchhaltung des Mieters und/oder des Vermieters führt.

In allen Fällen besteht eine Auskunftspflicht des Mieters resp. ein Einsichtsrecht des Treuhandunternehmens in die Buchhaltung des Mieters insoweit, als dies für die Bestimmung des mietzinsrelevanten Umsatzes erforderlich ist.

Das Treuhandunternehmen darf dem Vermieter ausschliesslich die Höhe des korrekten mietzinsrelevanten Umsatzes mitteilen. Dieser im Rahmen einer Überprüfung nach objektiven Gesichtspunkten ermittelte mietzinsrelevante Umsatz wird von den Parteien als verbindlich und nicht anfechtbar anerkannt.

Die Kosten der Überprüfung gehen zu Lasten des Mieters, wenn der durch die Expertise festgestellte Umsatz die Umsatzmeldung übersteigt, andernfalls gehen sie zu Lasten des Vermieters.

Der Vermieter verpflichtet sich zur strikten Geheimhaltung der Umsätze des Mieters.

5.2. Nebenkosten

Nebenkosten sind das Entgelt für Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Mietsache im Zusammenhang stehen. Sie können zusätzlich zum Mietzins erhoben werden. Voraussetzung zur Erhebung von Nebenkosten ist deren ausdrückliche Vereinbarung (Ankreuzen der entsprechenden Position in Art. 5.2.1. hiernach) im vorliegenden Vertrag sowie die strikte Begrenzung auf die tatsächlich angefallenen Kosten.

5.2.1. Umfang und System der Erhebung

Die Nebenkosten werden monatlich erhoben. Wird nur ein Teil der Liegenschaft an den Mieter vermietet, sind nur die jeweils anteiligen Nebenkosten in Rechnung zu stellen.

Zahlungsart

[Zutreffende Zahlungsart ankreuzen, sonst gilt Akontozahlung als vereinbart.]

- Bei gesamthaft vermieteten Liegenschaften: Unten aufgeführte Nebenkosten werden direkt dem Mieter in Rechnung gestellt.
- Akonto pauschal

Nebenkostenpositionen

- Heizkosten Fr. _____
- Warmwasserkosten Fr. _____
- Kaltwasserbezug Fr. _____
- Abwassergebühren Fr. _____
- Serviceabonnemente für reine Kontroll- und Reinigungsarbeiten (s. Art. 7 hiernach) Fr. _____
- Hauswartung / Treppenhausreinigung Fr. _____
- Gebühren Kabel TV / Antennengebühren Fr. _____
- Allgemeinstrom Fr. _____
- Kehrichtabfuhrgebühren / Kehrichtgrundgebühr Fr. _____
- Liftbetriebskosten Fr. _____
- _____ Fr. _____
- _____ Fr. _____
- _____ Fr. _____
- _____ Fr. _____
- _____ Fr. _____
- Total Nebenkosten pro Monat** (zu übertragen in Art. 5.1.1. resp. 5.1.2.2.1. hiervor) Fr. _____

5.2.2. Nebenkostenabrechnung

Ist unter Art. 5.2.1. hiervor eine pauschale Nebenkostenabrechnung vereinbart, so stellt diese auf Durchschnittswerte dreier Jahre ab und es erfolgt keine Abrechnung.

Sind unter Art. 5.2.1. hiervor Akontozahlungen für Nebenkosten vereinbart, stellt der Vermieter dem Mieter die Nebenkostenabrechnung des Vorjahres jeweils per Ende Juni zu. Auf der Abrechnung ist zu vermerken, dass der Mieter eine detaillierte Abrechnung und Aufteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten im Sinne von Art. 5 VMWG verlangen kann. Der Mieter ist berechtigt, die sachdienlichen Originalunterlagen resp. -belege einzusehen und über den Anfangs- und Endbestand von Heizmaterialien Auskunft zu erhalten. Bei Vertragsbeendigung während der Abrechnungsperiode hat der Mieter keinen Anspruch auf Erstellung einer Zwischenabrechnung.

Nachforderungen und Rückerstattungen sind innert 30 Tagen seit Erhalt der Abrechnung zu begleichen.

5.3. Abgaben und Unkosten im Zusammenhang mit dem Geschäftsbetrieb

Abgaben und Unkosten, die ausschliesslich durch den Geschäftsbetrieb des Mieters verursacht werden (bspw. Internet und Telefongebühren), sind nicht im Mietzins inbegriffen. Sie sind in jedem Fall durch den Mieter zu tragen, auch wenn sie beim Vermieter erhoben werden.

5.4. Berechnungsgrundlagen des Mietzinses / Indexierung

Referenzzinssatz für Hypotheken: _____
Landesindex der Konsumentenpreise: _____ Punkte
Kostenstand (Monat/Jahr): _____
Indexbasis (Monat/Jahr): _____ = 100 Punkte

Sofern der Mietvertrag mit einer festen Laufzeit von mindestens 5 Jahren abgeschlossen wurde (feste Mietdauer gem. Art. 3.1. hiervor oder befristeter Vertrag gemäss Art. 3.2. hiervor mit oder ohne Möglichkeit der Mieterkündigung gem. Art. 3.2.2. hiervor), kann unterstehend eine Indexierung vereinbart werden:

indexiert nicht indexiert

5.5. Mietzinsanpassung

5.5.1. Indexierter Mietvertrag mit fester Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren

Beim indexierten Mietvertrag sind die Parteien berechtigt, jeweils auf den 1. Januar und unter Einhaltung einer 30-tägigen Voranzeitfrist eine Anpassung des Mietzinses (fester Mietzins gemäss Art. 5.1.1. hiervor resp. Grundmiete bei einer Umsatzmiete gemäss Art. 5.1.2.1. hiervor) an den neuen Indexstand gemäss der nachstehenden Formel zu verlangen. Massgebend für die Anpassung ist jeweils der Index Stand September des der Mietzinsanpassung vorangehenden Jahres.

$$\frac{\text{Basismietzins} \times \text{neuer Index}}{\text{Basisindex}} = \text{neuer Mietzins}$$

Mietzins erhöhungen für Mehrleistungen und/oder umfassende Überholungen des Vermieters können während der festen Vertragsdauer unter Einhaltung einer 30-tägigen Voranzeitfrist jeweils auf den 1. Januar geltend gemacht werden. Dasselbe gilt auch für die Anpassung der vertraglich vereinbarten Nebenkostenpauschalen und Akontozahlungen sowie für die Überwälzung der Mehrwertsteuer auf den Mieter (s. Art. 5.7.2. hiernach).

In allen Fällen hat der Vermieter das vom Kanton genehmigte amtliche Formular zu verwenden. Der Mieter hat seinen Anspruch auf Mietzinssenkungen mittels eingeschriebenen Briefs beim Vermieter geltend zu machen. Rückwirkend ausgesprochene Mietzinsanpassungen sind ausgeschlossen.

5.5.2. Mietverträge ohne feste Vertragsdauer

Der Vermieter kann den Mietzins auf jeden Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Erhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mit dem vom Kanton genehmigten amtlichen Formular und der entsprechenden Begründung mitteilen (Art. 269d OR).

5.6. Mietzinsvorbehalt

Der Mietzinsvorbehalt ist eine einseitige Erklärung des Vermieters, dass der vertraglich vereinbarte Mietzins nicht kostendeckend ist. Er muss in Prozent oder Franken der Nettomonatsmiete ausgewiesen und begründet werden. Während einer festen Vertragsdauer mit Indexklausel (s. Art. 5.4. hiervor) stellt ein Mietzinsvorbehalt keinen Mietzinsanpassungsgrund dar.

Im Nettomietzins (Mietzins ohne Nebenkosten) ist eine Mietzinsreserve von monatlich total Fr. _____ / _____ % enthalten (Berechnungsstand bei Vertragsabschluss), mit der Begründung:

[Zutreffende ankreuzen und betrags- resp. prozentmässig beziffern, sonst gilt keine Mietzinsreserve als vereinbart.]

- ungenügende Nettorendite, ausmachend Fr. _____ / _____ % der Nettomonatsmiete
- ungenügende Bruttorendite, ausmachend Fr. _____ / _____ % der Nettomonatsmiete
- fehlende Orts- und Quartierüblichkeit, ausmachend Fr. _____ / _____ % der Nettomonatsmiete
- Hypothekarzinsatz von _____ % bis _____ %, ausmachend Fr. _____ der Nettomonatsmiete
- Landesindex der Konsumentenpreise von _____ Pkt. bis _____ Pkt.,
ausmachend Fr. _____ der Nettomonatsmiete
- Unterhalts- und Betriebskostenteuerung, ausmachend Fr. _____ / _____ % der Nettomonatsmiete
- Wertvermehrnde Investitionen, ausmachend Fr. _____ / _____ % der Nettomonatsmiete
- Umfassende Überholungen, ausmachend Fr. _____ / _____ % der Nettomonatsmiete

Der Vermieter behält sich ausdrücklich vor, die aufgeführte/n Mietzinsreserve/n zu einem späteren Zeitpunkt geltend zu machen.

5.7. **Mehrwertsteuer**

[Zutreffendes ankreuzen, sonst gilt Variante 5.7.1.]

5.7.1. Das Mietverhältnis ist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht der Mehrwertsteuer unterstellt. Eine spätere Unterstellung des Mietverhältnisses unter die Mehrwertsteuer ist ausgeschlossen.

5.7.2. Das Mietverhältnis ist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht der Mehrwertsteuer unterstellt.

Der Mieter verpflichtet sich zur Bezahlung eines um das Ausmass der Mehrwertsteuer erhöhten Mietzinses (inkl. Nebenkosten) für den Fall, dass der Vermieter für die Unterstellung des Mietverhältnisses unter die Mehrwertsteuer optiert. Eine entsprechende Anpassung des Mietzinses hat in der dafür vorgeschriebenen Form mit dem amtlichen Formular und unter Einhaltung der vertraglichen Kündigungsfristen und -termine zu erfolgen. Betreffend die Anpassungsmodalitäten beim Mietvertrag mit einer festen Vertragsdauer von mindestens 5 Jahren siehe Ziff. 5.5.1. hiervor. Die Mietzinsanpassung kann frühestens auf den Zeitpunkt geltend gemacht werden, auf welchen die Mehrwertsteuerpflicht gemäss Option des Vermieters in Kraft tritt und der Mieter frühestmöglich den Wechsel zur effektiven Abrechnungsmethode vollziehen kann. In gleicher Weise können in der Folge Veränderungen des Mehrwertsteuersatzes als Mietzins-erhöhungen geltend gemacht werden.

5.7.3. Das Mietverhältnis ist zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses der Mehrwertsteuer unterstellt. Der Mietzins gemäss diesem Vertrag versteht sich:

a) exkl. MwSt.

b) inkl. MwSt.

5.8. **Zahlungsmodalitäten**

Der Mietzins und die Nebenkosten sind jeweils monatlich im Voraus per 1. des Monats (Verfalldatum) zur Zahlung fällig, bei Mietantritt unter dem Monat im Zeitpunkt des Mietantritts pro rata für die verbleibende Monatsdauer.

Art. 6 **Sicherheitsleistung**

6.1. **Art und Höhe**

Kautio / Depot Fr. _____

Bankgarantie Fr. _____

Bankbürgschaft Fr. _____

Andere: Fr. _____

Total zu leistende Sicherheiten Fr. _____

6.2. **Zeitpunkt der Bezahlung**

bei Vertragsabschluss

bis spätestens bei Mietantritt

andere Lösung: _____

6.3. **Weitere Bestimmungen**

6.3.1. **Kautio / Depot**

Leistet der Mieter von Wohn- und/oder Geschäftsräumen eine Sicherheit in Geld oder in Wertpapieren, so muss sie der Vermieter bei einer Bank auf einem Sparkonto oder in einem Depot, das auf den Namen des Mieters lautet, hinterlegen.

Die Bank darf die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder ein rechtskräftiges Gerichtsurteil sowie wegen Zeitablaufs herausgeben. Zeitablauf liegt vor, wenn der Vermieter innert eines Jahres nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich geltend macht.

Wird mit dem Gastbetrieb eine Wirtwohnung mitvermietet und ein entsprechender Mietzins separat ausgewiesen, darf der Vermieter für diese Wirtwohnung höchstens drei Monatszinse als Kautio/Depot verlangen.

6.3.2. Bankgarantie / Bankbürgschaft

Bei Vereinbarung einer Bankgarantie oder Bankbürgschaft ist die Sicherheit zeitlich bis zum Vertragsende plus sechs Monate durch eine schweizerische Grossbank oder eine Kantonalbank auszustellen und die entsprechende Erklärung bei Vertragsabschluss dem Vermieter zu übergeben. Die Bankgarantie oder Bankbürgschaft hat als Berechtigten den jeweiligen Eigentümer des Mietobjektes ohne Namensangabe zu bezeichnen.

6.3.3. Verrechnungsverbot

Der Mieter ist nicht berechtigt, seine Sicherheit mit dem Mietzins oder anderen Forderungen des Vermieters zu verrechnen.

Art. 7 Verträge mit Dritten

7.1. Serviceverträge

Serviceverträge können ausschliesslich dann zu Lasten des Mieters abgeschlossen oder übertragen werden, wenn diese folgende Bedingungen erfüllen:

- Sie betreffen Mietobjekt / Mietinventar;
- Sie beinhalten ausschliesslich Reinigungs- und Kontrollarbeiten (s. auch Art. 18 hiernach);
- Sie berücksichtigen das Wirtschaftlichkeitsgebot, werden also nur für Geräte und Anlagen abgeschlossen, für welche regelmässige Reinigungs- und Kontrollarbeiten unabdingbar sind.

Dem Mieter ist vor Unterzeichnung dieses Mietvertrages, sofern bereits vorhanden, eine Kopie der entsprechenden Serviceverträge auszuhändigen.

Folgende Serviceverträge werden zu Lasten des Mieters abgeschlossen/übertragen oder müssen vom Mieter abgeschlossen werden:

Wird aufgrund eines ausgeführten Services die Notwendigkeit von Unterhalts- resp. Reparaturarbeiten festgestellt, erfolgt die Kostentragung zwischen Mieter und Vermieter aufgrund der Regelung in den Art. 13 ff. dieses Mietvertrages.

Lautet ein Servicevertrag auf den Namen des Vermieters und sollen die Servicegebühren vom Mieter direkt bezahlt werden, ist der Vermieter für eine mehrwertsteuerkonforme Rechnungsstellung der Servicefirma an den Mieter verantwortlich.

Zusätzlich direkt vom Mieter abgeschlossene Serviceverträge müssen auf ihn lauten. Sofern eine Kündigung dieser auf den Mieter lautenden Serviceverträge auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses nicht möglich sein sollte, so hat der Mieter vor Abschluss des entsprechenden Servicevertrages schriftlich die Zustimmung des Vermieters einzuholen. Mit der Zustimmung verpflichtet sich der Vermieter zur Erfüllung der Serviceverträge über die Beendigung des Mietverhältnisses hinaus.

7.2. Lieferverträge

[Zutreffendes ankreuzen, sonst gilt jeweils Variante a).]

- a) Keine Lieferverträge vorhanden

Der Mieter verpflichtet sich gegenüber dem Vermieter, während der Dauer des Mietvertrages die Bezugsverpflichtungen aus den nachfolgend explizit aufgeführten Lieferverträgen zu übernehmen, allfällige Exklusivabreden in den entsprechenden Lieferverträgen im Rahmen des rechtlich Zulässigen einzuhalten und die entsprechenden Vergütungen termingerecht zu leisten.

Dem Mieter ist vor Unterzeichnung dieses Mietvertrages eine Kopie der Lieferverträge auszuhändigen.

- b) Es bestehen folgende Lieferverträge:

Allfällige Rückvergütungen gehen zu Gunsten:

- a) des Mieters
 b) des Vermieters

Zusätzlich direkt vom Mieter abgeschlossene Lieferverträge müssen auf ihn lauten. Sofern eine Kündigung dieser auf den Mieter lautenden Lieferverträge auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses nicht möglich sein sollte, so hat der Mieter vor Abschluss des entsprechenden Liefervertrages schriftlich die Zustimmung des Vermieters einzuholen. Mit der Zustimmung verpflichtet sich der Vermieter zur Erfüllung der Lieferverträge über die Beendigung des Mietverhältnisses hinaus.

WEITERE PFLICHTEN DER VERTRAGSPARTEIEN

Art. 8 **Pflichten des Vermieters**

8.1. **Vertragsgemässer Zustand des Mietgegenstandes**

Der Vermieter verpflichtet sich, dem Mieter die Mietsache und das Mietinventar zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in diesem Zustand zu erhalten (s. Art. 13 hiernach). Vereinbarungen, die von diesem Punkt abweichen, sind nichtig.

8.2. **Betriebliche Voraussetzungen im öffentlichen Recht**

Der Vermieter ist dem Mieter gegenüber verantwortlich, dass die betrieblichen Voraussetzungen im Sinne der Gastgewerbegesetzgebung, der Lebensmittelhygienegesetzgebung sowie allgemein des öffentlichen Rechtes (Baurecht, Brandschutz etc.) von Mietantritt bis Mietende gewährleistet sind.

Er ist dem Mieter für den Schaden haftbar, der diesem aus nicht rechtzeitiger resp. unvollständiger Erfüllung behördlicher Auflagen entsteht.

Die Kosten zur Aufrechterhaltung der betrieblichen Voraussetzungen gehen zu Lasten des Vermieters.

8.3. **Auskunfts- und Mitteilungspflicht**

Ist bei Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses ein Rückgabeprotokoll erstellt worden, so muss der Vermieter dieses dem neuen Mieter bei Mietantritt auf Verlangen zur Einsicht vorlegen. Ebenso kann der neue Mieter verlangen, dass ihm die Höhe des Mietzinses des vorangegangenen Mietverhältnisses mitgeteilt wird (Art. 256a OR). Der Vermieter hat den Mieter über alle beabsichtigten Reparaturen, Erneuerungen und Änderungen rechtzeitig zu informieren. Der Zeitpunkt dieser Arbeiten ist so festzusetzen, dass Geschäftsstörungen möglichst vermieden werden.

8.4. **Versicherungen / Lasten und Abgaben**

Der Vermieter versichert auf seine Kosten das vermietete Inventar gegen Feuer- und Wasserschaden. Er übernimmt alle auf dem Mietobjekt haftenden Lasten, Abgaben und Grundgebühren (Art. 256b OR).

8.5. **Schlüssel- / Badge-Verzeichnis**

Der Vermieter erstellt bei Mietantritt ein Schlüssel- und/oder Badge-Verzeichnis, das von beiden Parteien zu unterzeichnen ist.

8.6. **Domains / Social Media**

Der Vermieter verpflichtet sich, die nachfolgend aufgelisteten Domains, Social Media Accounts oder dergleichen für die gesamte Mietdauer auf den Mieter zu übertragen:

Art. 9 **Pflichten des Mieters**

9.1. **Vertragsgemässer Gebrauch**

Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt zu keinen anderen als den vertraglichen Zwecken zu nutzen, dieses sorgfältig zu gebrauchen und das Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben.

9.2. **Anbringungen durch den Mieter im Aussenbereich**

Firmen- und Reklameschilder, Plakate, Schaukästen, Anschläge etc. dürfen im Aussenbereich des Mietobjektes (Fassade, Dachflächen etc.) nur mit vorgängiger schriftlicher Bewilligung des Vermieters angebracht werden. Der Mieter hat jedoch in jedem Fall das Recht, ein Wirtshauschild sowie je eine beleuchtete und unbeleuchtete Aussenanschrift (z.B. Gasthof Rössli) anzubringen. Vorbehalten sind allfällige anderslautende öffentliche Bestimmungen, bspw. der Ortsbildschutz.

9.3. **Betriebsbewilligung**

Der Mieter ist bei Ablauf der Betriebsbewilligung für eine rechtzeitige Neuanmeldung verantwortlich. Für den dem Vermieter aus Missachtung dieser Bestimmung erwachsenden Schaden haftet der Mieter. Ein allfälliger Ablauf der Betriebsbewilligung mangels rechtzeitiger Neuanmeldung berechtigt den Mieter nicht zu einer vorzeitigen Auflösung des Mietvertrages (s. auch Art. 24 hiernach).

9.4. **Versicherungen**

Der Mieter versichert sein Inventar und sein Warenlager gegen Feuer- und Wasserschaden. Zusätzlich schliesst er eine Betriebshaftpflichtversicherung ab.

9.5. **Haustiere**

Der Mieter darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters und unter Einhaltung der behördlichen Vorschriften (z.B. Hygiene) Haustiere halten.

9.6. **Schlüssel / Badge [s. Art. 8.5. hiervor]**

Den Verlust eines Schlüssels und/oder Badges hat der Mieter dem Vermieter in jedem Fall unverzüglich anzuzeigen. Neue Schlüssel und/oder Badges dürfen nur mit schriftlicher Erlaubnis des Vermieters angefertigt werden. Der Vermieter ist im Verlustfall – falls notwendig – zudem berechtigt, die Schliessanlage abzuändern resp. zu ersetzen und dem Mieter die entsprechenden Kosten zum Zeitwert zu belasten. Bei Mietende hat der Mieter die empfangenen und/oder duplizierten Schlüssel vollständig zurückzugeben und für allfällig fehlende Schlüssel Ersatz zu leisten.

9.7. **Domains / Social Media [s. Art. 8.6. hiervor]**

Der Mieter verpflichtet sich, die ihm übertragenen Domains, Social Media Accounts oder dergleichen bei Mietende an den Vermieter zurückzuübertragen.

ERNEUERUNGEN / ÄNDERUNGEN

Art. 10 Durch den Vermieter

Der Vermieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache nur vornehmen, wenn sie für den Mieter zumutbar sind und solange das Mietverhältnis nicht gekündigt ist.

Der Vermieter muss bei der Ausführung der Arbeiten auf die Interessen des Mieters gebührend Rücksicht nehmen; allfällige Ansprüche des Mieters auf Herabsetzung des Mietzinses und auf Schadenersatz bleiben vorbehalten (Art. 260 OR).

Art. 11 Durch den Mieter

Der Mieter kann Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat.

Hat der Vermieter den Erneuerungen resp. Änderungen zugestimmt, kann er die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangen, wenn dies ebenfalls schriftlich vereinbart wurde.

Weist die Mietsache bei Mietende dank der Erneuerungen oder Änderungen, denen der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen. Weitergehende Entschädigungsansprüche des Mieters bedürfen der schriftlichen Vereinbarung.

Nimmt der Mieter Erneuerungen oder Änderungen an der Mietsache ohne Zustimmung des Vermieters vor, kann der Vermieter die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mieters verlangen.

MÄNGEL AN DER MIETSACHE / BESICHTIGUNGSRECHT

Art. 12 Mängel bei Mietantritt

Der Mieter hat die Mietsache am Tage der Übergabe zusammen mit dem Vermieter zu prüfen. Über das Ergebnis wird ein Protokoll aufgenommen, welches unterscheidet zwischen Mängeln, die zu beheben sind und Mängeln, welche nur festgehalten werden. Das Protokoll ist sowohl vom Vermieter als auch vom Mieter zu unterzeichnen.

Der Mieter hat versteckte Mängel, d.h. Mängel, welche bei der Prüfung am Tage der Übergabe der Mietsache nicht erkennbar waren, sofort nach deren Entdeckung, spätestens jedoch innert 30 Tagen seit Übergabe der Mietsache mittels eingeschriebenen Briefs dem Vermieter mitzuteilen.

Unterbleibt die gemeinsame Prüfung oder verweigert der Vermieter die Unterzeichnung des Übergabeprotokolls, hat der Mieter spätestens innert 30 Tagen seit Übergabe der Mietsache, in jedem Fall jedoch vor der Betriebseröffnung, dem Vermieter allfällige Mängel an der Mietsache mittels eingeschriebenen Briefs mitzuteilen.

Mängel, die dem Vermieter nicht rechtzeitig gemeldet werden oder welche nicht in einem Antrittsprotokoll festgestellt werden, gelten als nachträglich entstandene Mängel.

Art. 13 **Mängel während der Mietdauer**

13.1. **Reparatur- und Unterhaltungspflicht des Vermieters**

Der Vermieter verpflichtet sich, das Mietobjekt während der Mietzeit in betriebsfähigem (tauglichem) und gesetzeskonformem Zustand zu halten. Er ist verpflichtet, Instandstellungen und Reparaturen, die während der Mietzeit notwendig werden, auszuführen und Mietinventargegenstände, welche infolge normaler Abnutzung untergehen, zu ersetzen, sobald der Mieter ihn davon mit eingeschriebenem Brief in Kenntnis gesetzt hat. Diese Arbeiten sind bereits mit dem Mietzins abgegolten. Vorbehalten bleiben der kleine Unterhalt gemäss Art. 14 hiernach sowie Reparatur- und Unterhaltsarbeiten gemäss Art. 15 hiernach. Kommt der Vermieter dieser Pflicht innert der vom Mieter schriftlich anzusetzenden angemessenen Frist nicht nach, steht dem Mieter das Recht zu, den Mangel zu Lasten des Vermieters zu beseitigen.

Bei plötzlich auftretenden Mängeln, deren Behebung keinen Aufschub zulässt (Notfall), ist der Mieter gehalten, unverzüglich den Vermieter resp. dessen Vertreter zu informieren. Bei deren Abwesenheit hat der Mieter, soweit möglich und zumutbar, ausnahmsweise ohne Fristansetzung die unbedingt notwendigen Vorkehrungen zur Abwendung von Folgeschäden zu Lasten des Vermieters zu treffen resp. treffen zu lassen.

13.2. **Hinterlegung**

Kommt der Vermieter seiner Unterhaltungspflicht gemäss Art. 8.1. resp. 13.1. hiervor nicht nach, kann der Mieter ihm für die Behebung des Mietmangels mit eingeschriebenem Brief eine angemessene Frist setzen, unter Androhung, dass er bei unbenutztem Ablauf der Frist künftig fällig werdende Mietzinse resp. Teilbeträge davon bei der vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen werde.

Die Durchführung der Hinterlegung ist dem Vermieter – zusätzlich zur Androhung der Hinterlegung – vor der erstmaligen Hinterlegung schriftlich mitzuteilen.

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 macht.

Art. 14 **Kleiner Unterhalt**

Der Mieter ist verpflichtet, die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch der Mietsache erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen auf eigene Kosten vorzunehmen. Solche kleinen Reinigungen und Ausbesserungen sind dabei ausschliesslich solche, welche ohne besonderes Fachwissen, ohne spezielles Werkzeug und ohne grösseren Aufwand (beschränkter Zeitaufwand und höchstens einfache Handgriffe) erledigt werden können.

Art. 15 **Durch den Mieter verursachte Mängel**

Zu Lasten des Mieters gehen alle Reparatur- und Unterhaltsarbeiten, welche infolge mangelnder Sorgfalt oder unsachgemässen Gebrauchs durch den Mieter (wie auch durch Gäste, Personal etc.) notwendig werden.

Der Mieter haftet für Verschlechterungen am Mietobjekt, die bei rechtzeitiger Anzeige der Mängel hätten vermieden werden können.

Ebenfalls zu Lasten des Mieters gehen die Kosten für den Unterhalt und den Ersatz sämtlicher mieterseitigen Ein- und Ausbauten, Installationen, Einrichtungen etc.

Art. 16 **Besichtigungsrecht**

Der Vermieter oder ein von ihm bezeichneter Vertreter hat nur unter vorheriger Anmeldung das Recht zur Besichtigung der vermieteten Immobilien und Mobilien. Insbesondere ist ihm (oder dessen Vertreter) die zur Wahrung der Eigentumsrechte oder zwecks Verkaufs resp. Wiedervermietung notwendige Besichtigung der Liegenschaft (alleine oder zusammen mit Interessenten) zu gestatten.

Besichtigungen sind mindestens 3 Tage im Voraus zu vereinbaren und dürfen den normalen Betriebsablauf nicht stören. Besichtigungen für Verkauf oder Wiedervermietung sind möglichst zusammenzufassen und auf 1 bis 2 Tage pro Woche zu beschränken.

MIETINVENTAR

Art. 17 **Inventaraufnahme**

Über das in der Miete inbegriffene Inventar ist zum Übergabetag des Mietobjektes ein detailliertes Verzeichnis über Bestand und Zustand im Doppel aufzunehmen und von den Parteien zu unterzeichnen.

Wird das Mietinventarverzeichnis durch eine von beiden Parteien anerkannte Drittperson erstellt, wird dieses – sofern keine Einsprache innert 10 Tagen seit Erhalt des Verzeichnisses erfolgt – durch beide Parteien als vollständig und richtig (inkl. allfälliger Bewertungen) anerkannt.

Über spätere Anschaffungen werden Nachträge zum Mietinventarverzeichnis erstellt und von beiden Parteien unterzeichnet.

Die beteiligten Parteien tragen die Kosten der Inventaraufnahme hälftig.

Art. 18 **Service / Unterhalt des Mietinventars**

Die Kostentragung betreffend den Unterhalt, die Reparatur und den Ersatz des Mietinventars richtet sich gemäss den Art. 13 bis 15 hier vor.

Bei Mietantritt muss der Vermieter für Apparate, Maschinen, Einrichtungen etc. den Nachweis eines Services innert 60 Tagen vor Mietantritt bei den Lieferfirmen oder anderen anerkannten Servicefirmen erbringen. Fehlt dieser Nachweis, kann der Mieter den ersten Service innert 30 Tagen seit Übernahme des Mietobjektes auf Kosten des Vermieters vornehmen lassen.

Art. 19 **Rückgabe des Mietinventars**

Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter ein dem übernommenen Inventar nach Art, Gattung und Anzahl entsprechendes Mietinventar gemäss unterzeichnetem Inventarverzeichnis zurückzugeben, vermindert um diejenigen Gegenstände, welche durch den Vermieter pflichtwidrig nicht ersetzt wurden (s. Art. 13 hier vor). Die normale Abnutzung geht zu Lasten des Vermieters. Der Mieter haftet für fehlende oder übermässig abgenutzte Gegenstände.

Bei Mietende muss der Mieter für die zurückzugebenden Maschinen, Apparate, Einrichtungen etc. den Nachweis eines Services (der ausschliesslich Kontroll- und Reinigungsarbeiten beinhaltet) innert 60 Tagen vor Mietende bei den Lieferfirmen oder anderen anerkannten Servicefirmen erbringen. Fehlt dieser Nachweis, kann der Vermieter einen solchen Service innert 30 Tagen seit Rückgabe des Mietobjektes auf Kosten des Mieters vornehmen lassen.

KAUFINVENTAR

Art. 20 **Übernahmeverpflichtung bei Mietantritt**

Der Mieter kann sich verpflichten, das im Mietobjekt vorhandene Kaufinventar in seiner Gesamtheit zum Betriebswert käuflich zu übernehmen, sofern es sich um für den Betrieb notwendiges Inventar handelt. Zutreffendes bitte ankreuzen:

- Übernahme Kaufinventar wird vereinbart
- Übernahme Kaufinventar wird **nicht** vereinbart

Für Gegenstände besteht keine Übernahmepflicht, wenn:

- sie defekt oder behördlich beanstandet sind, oder
- der Vermieter bis spätestens zur Erstellung des Kaufinventarverzeichnisses keinen Nachweis eines Services (inkl. Wartungsarbeiten) innert 60 Tagen vor Erstellung des Kaufinventarverzeichnisses bei den Lieferfirmen oder anderen anerkannten Servicefirmen erbringt.

Von der Übernahmepflicht sind zudem folgende Gegenstände ausgenommen:

Über die von der Übernahme umfassten Gegenstände ist bis spätestens zum Übergabetag des Mietobjektes ein mit «Kaufinventar» überschriebenes detailliertes Verzeichnis zu erstellen. Darin ist für jede Inventarposition der Betriebswert einzeln anzugeben. Das Verzeichnis ist von den Parteien des Kaufvertrages zu unterzeichnen.

Wird das Kaufinventarverzeichnis durch eine von beiden Parteien anerkannte Drittperson erstellt und bewertet, wird dieses – sofern keine Einsprache innert 10 Tagen seit Erhalt des Verzeichnisses erfolgt – durch beide Parteien als vollständig und richtig anerkannt.

Die beteiligten Parteien tragen die Kosten der Inventaraufnahme hälftig.

Für den Preis des Kaufinventars ist der Betriebswert im Zeitpunkt der Erstellung des Kaufinventarverzeichnisses massgebend (s. Art. 23 hier nach).

Ohne anderweitige schriftliche Vereinbarung bezahlt der Käufer am Übergabetag des Mietobjektes als Anzahlung 75 % des Wertes des Kaufpreises. Der Restbetrag ist innert 30 Tagen seit Übergabe des Mietobjektes zur Zahlung fällig.

Der Käufer gerät durch Mahnung in Verzug.

Bis zur vollständigen Bezahlung bleibt das Kaufinventar im Eigentum des Verkäufers. Dieser ist berechtigt, einen entsprechenden Eintrag im Eigentumsvorbehaltsregister am jeweiligen Wohnort / Sitz des Käufers gemäss Art. 715 ZGB vornehmen zu lassen.

Art. 21 **Rückübernahmeverpflichtung bei Mietende**

21.1. **Bei Mietantritt bestehendes Inventar**

Der Vermieter ist verpflichtet, das dem Mieter von ihm oder vom Mietvorgänger bei Vertragsbeginn verkaufte Inventar, vermehrt um allfällige betriebsnotwendige Neuanschaffungen, bei Vertragsauflösung wiederum zum Betriebswert zurückzukaufen. Es steht dem Vermieter frei, diese Kaufverpflichtung unter Solidarhaftung dem Nachfolger des Mieters zu überbinden. Der Vermieter ist jedoch verpflichtet, den Kaufpreis zu bezahlen, wenn der Nachfolger des Mieters seiner Zahlungspflicht gemäss Art. 20 hiervoor nicht nachkommt. Für die Erstellung und Bewertung des Inventars sowie die Zahlungsmodalitäten gelangen die Regelungen der Art. 20 hiervoor (sinngemäss) und Art. 23 hiernach zur Anwendung.

Für Gegenstände besteht keine Rückübernahmepflicht, wenn:

- sie defekt oder behördlich beanstandet sind, oder
- der Mieter bis spätestens zur Erstellung des Kaufinventarverzeichnisses keinen Nachweis eines Services (inkl. Wartungsarbeiten) innert 60 Tagen vor Erstellung des Kaufinventarverzeichnisses bei den Lieferfirmen oder anderen anerkannten Servicefirmen erbringt.

Bis zur vollständigen Bezahlung bleibt das Kaufinventar im Eigentum des Verkäufers. Dieser ist berechtigt, einen entsprechenden Eintrag im Eigentumsvorbehaltsregister am jeweiligen Wohnort / Sitz des Käufers gemäss Art. 715 ZGB vornehmen zu lassen.

21.2. **Neueinrichtungen**

Eine gleiche Rückübernahmeverpflichtung wie gemäss Art. 21.1. hiervoor besteht für den Vermieter, wenn er bei Vertragsbeginn kein oder ein ungenügendes Inventar übergab und der Mieter deshalb den Betrieb ganz oder teilweise neu einrichten musste. Die Rückübernahmepflicht erstreckt sich diesfalls nur auf Neueinrichtungen, welche objektiverweise als betriebsnotwendiges Inventar gelten.

Art. 22 **Rückgabepflicht**

Der Mieter ist verpflichtet, die Kaufinventargegenstände (inkl. betriebsnotwendige Neuanschaffungen, s. Art. 21.1. hiervoor) sowie allfällige betriebsnotwendige Neueinrichtungen gemäss Art. 21.2. hiervoor in ihrer Gesamtheit an den Mietnachfolger oder den Vermieter zu übergeben. Verletzt der Mieter diese Vorschrift, entfällt die Rückübernahmeverpflichtung gemäss Art. 21 hiervoor für alle übrigen Inventargegenstände. Schadenersatzansprüche des Vermieters bleiben vorbehalten.

Art. 23 **Betriebsnotwendigkeit / Kostentragung bei Gutachten**

Die Betriebsnotwendigkeit richtet sich nach dem bestehenden Betriebskonzept.

Die Kosten für ein allfälliges Gutachten betreffend Betriebsnotwendigkeit und/oder Betriebswert tragen die Parteien hälftig.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 24 **Staatliche Entscheidungen und ausserordentliche Umstände**

24.1. **Staatliche Entscheidungen**

Nichterteilung, Nichtverlängerung oder Entzug der Betriebsbewilligung resp. des Fähigkeitsausweises oder die Einschränkung des Wirtschaftsbetriebes durch polizeiliche resp. richterliche Verfügung berechtigen zu einer vorzeitigen Vertragsauflösung nebst Schadenersatz.

Dieses Recht steht nur derjenigen Vertragspartei zu, welche den staatlichen Eingriff nicht zu vertreten hat.

24.2. **Ausserordentliche Umstände**

Die Parteien anerkennen, dass der Vermieter ein Mietobjekt zur Verfügung stellt, in dem der Mieter sein Geschäft effektiv betreiben kann und im Gegenzug die Miete für die Nutzung des Mietobjekts zahlt. Die Parteien anerkennen, dass ausserordentliche Umstände wie etwa Elementarereignisse, politische Unruhen, Krieg, Epidemie, Pandemie oder Seuche die Grundlage dieses Vertrages verändern und zu folgenden Ereignissen führen können:

- a) Gesetze, Verordnungen, behördliche Anordnungen oder ähnliches zwingen den Mieter zur vollständigen, teilweisen, dauernden oder vorübergehenden Schliessung oder stark eingeschränkten Nutzung des Mietobjektes; oder
- b) Umsatzeinbusse in einem Monat von über 10 Prozent im Vergleich zum Monat vor Eintritt der ausserordentlichen Umstände oder von über 10 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat.

Wenn aufgrund einleitend genannter Umstände ein unter a) oder b) hiervoor beschriebenes Ereignis eintritt, wird der Nettomietzins für die Dauer der ausserordentlichen Umstände monatlich proportional zum Umsatzrückgang reduziert.

Art. 25 **Marchzählige Abrechnungen**

Die anteilmässige Abrechnung öffentlicher Abgaben sowie vorausbezahlter Versicherungsprämien, Abonnementsgebühren etc. erfolgt auf den Antritts- resp. Übergabetag. Sie wird unter den Parteien direkt vorgenommen und entsprechende Saldi werden ausgeglichen.

Art. 26 **Vorkaufsrecht**

- Es wird kein Vorkaufsrecht vereinbart.
- Der Vermieter räumt dem Mieter für die gesamte Dauer des Mietvertrages (inkl. allfällige optionale Verlängerungszeiten) ein Vorkaufsrecht am Grundstück Katasternr. _____ im Sinne von Art. 216 OR ein. Das Vorkaufsrecht fällt dahin, wenn der Mieter nicht innert 1 Monat ab Erhalt der Mitteilung des Vorkaufsfalles davon Gebrauch macht.

Der Mieter wird hiermit zur alleinigen Anmeldung der Vormerkung gegenüber dem Grundbuchamt ermächtigt.

Art. 27 **Vormerkung des Mietvertrages**

Dieser Vertrag sowie allfällige Zusatzverträge können im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten auf Verlangen und Kosten des Mieters gemäss Art. 261b OR im Grundbuch vorgemerkt werden. Das Vormerkungsrecht gilt auch für Verlängerungszeiten nach Ausübung von Optionen.

Der Mieter wird hiermit zur alleinigen Anmeldung der Vormerkung gegenüber dem Grundbuchamt ermächtigt.

Art. 28 **Konkurs des Mieters**

Fällt der Mieter nach Übernahme der Mietsache in Konkurs, kann der Vermieter für künftige Mietzinse Sicherheit verlangen. Er muss dafür dem Mieter und der Konkursverwaltung schriftlich eine angemessene Frist setzen. Erhält der Vermieter innert dieser Frist keine Sicherheit, kann er fristlos kündigen.

Art. 29 **Konkurrenzverbot**

Der Vermieter gewährt dem Mieter ein Exklusivrecht für den Gastro- resp. Hotelbetrieb in der gesamten Liegenschaft. Der Vermieter wird keine anderen Mieter oder Untermieter einmieten, welche mit dem Mieter in einem direkten oder indirekten Konkurrenzverhältnis stehen. Das Konkurrenzverbot ist in allen Mietverträgen der Liegenschaft aufzunehmen. Bei Verletzung des Konkurrenzverbotes kann der Mieter vom Vermieter Schadenersatz und Mietzinsreduktion fordern, aus wichtigem Grund fristlos kündigen und in allen Fällen eine Konventionalstrafe in der Höhe einer Bruttojahresmiete im Zeitpunkt der Vertragsverletzung fordern. Die Zahlung der Konventionalstrafe entbindet weder von der Einhaltung des Konkurrenzverbotes noch hindert sie den Mieter, den Ersatz höheren Schadens, eine Mietzinsreduktion oder eine vorzeitige Vertragsauflösung zu verlangen.

Art. 30 **Vergleichsverhandlungen**

Die Parteien haben die Möglichkeit, allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag dem Rechtsdienst von GastroSuisse in Zürich im Rahmen einer Vergleichsverhandlung vorzulegen, wenn:

- der Formalmietvertrag von GastroSuisse im Original verwendet wurde;
- mindestens eine Vertragspartei zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung Mitglied von GastroSuisse ist;
- Art. 30 des Formalmietvertrages nicht durchgestrichen resp. anderweitig wegbedungen wurde;
- grundsätzlich keine Veränderungen an Inhalt und Aufbau des Formularvertrages vorgenommen wurden. Vorbehalten bleiben Ergänzungen rein deskriptiven Inhalts (z.B. nähere Umschreibung des Mietobjekts) sowie folgende Fälle, sofern dadurch dieser Vertrag nicht massgeblich verändert wird:
 - die Ergänzung der im Formularvertrag vorgesehenen leeren Linien;
 - Zusatzvereinbarungen im Umfang von insgesamt maximal einer A4-Seite;
 - Streichungen und Abänderungen einzelner Bestimmungen;
- sie zwecks Wahrung gesetzlicher Fristen nicht direkt an öffentliche Instanzen gelangen müssen;
- in der gleichen Sache nicht bereits um ein Verfahren vor öffentlichen Instanzen (z.B. vor der Schlichtungsbehörde) nachgesucht wurde;
- in der gleichen Sache nicht bereits ein Gesuch um Durchführung einer Vergleichsverhandlung beim Rechtsdienst von GastroSuisse gestellt wurde;
- beide Parteien sich auf die Vergleichsverhandlung einlassen.

Das Gesuch um Durchführung einer Vergleichsverhandlung entbindet nicht von der Beachtung gesetzlicher Fristen. Die Durchführung der Vergleichsverhandlung sowie die Kostenfolgen richten sich nach dem zur Zeit der Einreichung des Gesuches gültigen Reglement. Das Nichtleisten des reglementarisch festgesetzten Kostenvorschusses innert der massgeblichen Frist hat Nichteintreten zur Folge.

Kommt auf dem Vergleichsweg keine Einigung zustande, werden die Parteien schriftlich auf den ordentlichen Verfahrensweg verwiesen.

Art. 31 **Gerichtsstand**

Für Klagen aus diesem Vertrag sind die Schlichtungsbehörde und das Gericht am Ort der Mietsache zuständig.

Art. 32 **Salvatorische Klausel / Anwendbares Recht**

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, berührt dies die Gültigkeit und Durchsetzbarkeit der übrigen Vertragsbestimmungen nicht. Die unwirksame Bestimmung ist durch eine rechtmässige Bestimmung zu ersetzen, die dem von den Parteien verfolgten wirtschaftlichen Zweck möglichst nahekommt.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) über die Miete, der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) sowie aller anderen einschlägigen Erlasse.

Art. 33 **Schriftform**

Dieser Vertrag erlangt erst Gültigkeit, wenn er von allen Vertragsparteien unterzeichnet worden ist.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie allfällige Zusatzvereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit ebenfalls der Unterzeichnung der Parteien.

Vom Erfordernis der Unterzeichnung ausgenommen ist das Reglement über die Durchführung von Vergleichsverhandlungen.

Art. 34 **Besondere Bestimmungen**

Dieser Vertrag liegt in _____-facher Ausfertigung vor.

Ort, Datum: _____

Ort, Datum: _____

Vermieter: _____

Mieter 1: _____

Mieter 2: _____

Mieter 3: _____

Beilagen:
