

Allgemeine Vertragsbestimmungen

Liegenschaft : Blumensteinstrasse 34, 3665 Wattenwil

Vermieter: Jakob Trachsel Immobilien AG, Ryscherenweg 1, 3665 Wattenwil

1. Übergabe der Mietsache und Mängel

Der Vermieter übergibt dem Mieter das Mietobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen, sauberen Zustand. Der Mieter hat keinen Anspruch auf Neuwertigkeit der Mietsache bzw. deren Einrichtungen.

Ohne anderslautende Vereinbarung hat die Übergabe am Tage des Mietbeginns ab 12.00 Uhr zu erfolgen. Fällt dieser auf einen Samstag, Sonntag oder allgemein anerkannten Feiertag, verschiebt sich die Übergabe auf den nächstfolgenden Werktag.

2. Änderungen am Mietobjekt

a.) Änderungen irgendwelcher Art im und am Mietobjekt (Innen- und Aussenbereich) darf der Mieter nur vornehmen, wenn der Vermieter vorgängig schriftlich die Zustimmung erteilt. Der Mieter hat dem Vermieter allfällige Baupläne und Kostenvoranschläge zur Einsicht vorzulegen. Der Umfang und die Kosten der Änderungen werden von Mieter und Vermieter in einem separaten schriftlichen Protokoll festgehalten. Der Unterhalt aller vom Mieter getätigten Veränderungen obliegt dem Mieter. Durch die Veränderung entstehende Mehrkosten, beispielsweise eine Mehrprämie der Gebäudeversicherung, sind vom Mieter zu tragen.

b.) Bei nicht bewilligten Veränderungen kann der Vermieter die Wiederherstellung in den ursprünglichen Zustand bzw. die Übernahme dieser Kosten durch den Mieter verlangen. Wurden solche Vorkehrungen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters getroffen, hat der Mieter dem Vermieter gegenüber keinerlei Entschädigungsansprüche. Zudem steht dem Vermieter offen, das Mietverhältnis ausserordentlich zu kündigen.

Dem Vermieter steht auch bei einer Zustimmung das Recht zu, bei Mietende die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen, sofern die Parteien dies schriftlich vereinbart haben. Die Kosten für diese Wiederherstellung hat der Mieter zu tragen

c.) Der Mieter hat einen den zu erwartenden Gesamtkosten für die Änderungen am Mietobjekt entsprechenden Betrag (entsprechend Kostenvoranschlag) vor Beginn der Arbeiten sicher zu stellen (Sperrkonto, Bankgarantie etc.). Diese Massnahme dient der Verhinderung der Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes. Stellt der Mieter die entsprechende Summe nicht sicher und meldet ein vom Mieter beauftragter Bauhandwerker ein Bauhandwerkerpfandrecht an, so ist der Mieter zur sofortigen Sicherstellung verpflichtet. **Kommt es zur Eintragung eines Bauhandwerkerpfandrechtes, schuldet er dem Vermieter zudem eine Konventionalstrafe in der Höhe von CHF 50'000.**

3. Mietzins und Mietzinsanpassung

a.) Mietverträge ohne feste Vertragsdauer
Der Vermieter kann auf jeden Kündigungstermin hin Mietzinsanpassungen bzw. die Einführung neuer Nebenkosten vornehmen. Er hat dabei die Kündigungsfrist sowie die 10tägige Mitteilungsfrist zwingend zu beachten. Der Vermieter muss dem Mieter Mietzinserhöhungen auf dem amtlichen Formular mitteilen.

b) Sofern der Mietvertrag für eine bestimmte Dauer oder eine Mindestdauer von mindestens fünf Jahren abgeschlossen worden ist, gilt dieser Mietvertrag – vorbehältlich einer anderslautenden Abmachung – als indiziert. Der Mietzins kann demnach einmal jährlich gemäss folgender Formel an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden.

$$\text{Mietzinserhöhung in\%} = \frac{\text{Neuer Index} - \text{alter Index}}{\text{alter Index}} \times 100$$

Mietzinserhöhungen sind dem Mieter unter Einhaltung einer 30-tägigen Voranzeigefrist mit dem amtlichen Formular auf den nächsten Zinszahlungstermin anzuzeigen. Der Mieter seinerseits kann eine Senkung des Mietzinses nur unter Einhaltung einer 30-tägigen Frist mit eingeschriebenem Brief auf den nächsten Zinszahlungstermin verlangen. Mietzinserhöhungen aufgrund von wertvermehrenden Investitionen können auch während der befristeten Vertragsdauer bzw. Mindestdauer geltend gemacht werden. Mietzinssenkungen können vom Mieter schriftlich begründet beantragt werden, wobei der Anfangsmietzins

4. Nebenkosten

Alle nicht im Mietzins eingeschlossenen Nebenkosten gehen zu Lasten des Mieters, auch wenn sie nicht direkt bei ihm, sondern beim Vermieter erhoben werden.

Kosten, die vom Werk, der Amtsstelle oder einem Dritten dem Mieter direkt in Rechnung gestellt werden wie bsp. (Telefongebühren, Radio- und TV-Konzessionsgebühren, Kosten des elektrischen Stroms im Mietobjekt etc.), sind nicht im Mietzins inbegriffen.

In Bezug auf die Nebenkosten gelten indess die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen gemäss VMWG.

a) Akontozahlungen/ Abrechnung

Über Nebenkosten, für welche Akontozahlungen vereinbart wurde, wird eine Abrechnung aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen erstellt. Der Mieter kann Einsicht in die Originalbelege nehmen. Ein entsprechendes Begehren muss dem Vermieter in der Regel innert 30 Tagen seit Erhalt der Abrechnung gestellt

werden. Nachforderungen oder Rückerstattungen sind innert 30 Tagen nach der Rechnungsstellung zu bezahlen.

Zieht der Mieter während der Abrechnungsperiode aus, hat er keinen Anspruch auf Erstellung einer Zwischenabrechnung.

b) Pauschalzahlungen

Werden für die einzelnen Nebenkosten Pauschalzahlungen vereinbart, erfolgt keine Abrechnung.

5. Heizung und Warmwasser

Als Heiz- und Warmwasserkosten gelten insbesondere Aufwendungen für **a)** die Brennstoffe und Energie, die verbraucht wurden **b)** die Elektrizität zum Betrieb von Brennern und Pumpen **c)** die Betriebskosten für Alternativenergien **d)** die Reinigung der Heizungsanlage und des Kamins, das Auskratzen, Ausbrennen und Einölen der Heizkessel sowie die Abfall- und Schlackenbeseitigung **e)** die periodische Revision der Heizungsanlage einschliesslich des Öltanks sowie das Entkalken der Warmwasseranlage, der Boiler und des Leitungsnetzes **f)** die Verbrauchserfassung und den Abrechnungsservice für die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung sowie den Unterhalt der dafür nötigen Apparate **g)** die Wartung **h)** die Versicherungsprämien, soweit sie sich ausschliesslich auf die Heizungsanlage beziehen **i)** die Verwaltungsarbeit, die mit dem Betrieb der Heizungsanlage zusammenhängt.

Die Kosten für die Wartung und die Verwaltung dürfen nach Aufwand oder im Rahmen der üblichen Ansätze verrechnet werden.

Die Kosten für die Reinigung eines Cheminée-Kamins gehen zu Lasten des Mieters.

Bei Etagenheizungen gehen sämtliche mit dem Betrieb anfallenden Kosten zu Lasten des Mieters. Die Bedienung der Heizung und Besorgung des Brennstoffeinkaufes ist in diesem Fall Sache des Mieters

6. Unterhaltspflicht

Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjektes erforderlichen Reinigungen und Ausbesserungen obliegen dem Mieter. Als kleine Ausbesserungen gelten insbesondere das Instandhalten von:

- elektrischen Schaltern, Steckdosen, Türschlossern, Scharnieren, Glocken, das Ersetzen defekter Bänder und Gurte von Rollläden und Sonnenstoren, Glühbirnen, Sicherungen sowie gesprungener Fensterscheiben (sofern der Bruch nicht nachweislich durch einen Dritten verursacht worden ist und kein Spannungsriss vorliegt), das Abdichten von Wasserhähnen und die Behebung von Verstopfungen bei Sanitäranlagen.

ausserdem alle:

- Reparaturen, für welche pro Einzelfall nicht mehr als **Fr. 200.–** aufgewendet werden müssen.

Der Vermieter ist für die Wartung und die Bedienung der Heizanlage und für den Einkauf des Brennstoffes besorgt, sofern im Vertrag nichts Anderslautendes geregelt wurde. Die Reinigung und die Schneeräumung von allgemeinen Vorplätzen, und Zufahrten ist Sache des Vermieters.

Unmittelbare Zugänge zu Eingängen, Treppen, spezifische Zufahrten und Zugangswegen ist Sache des Mieters.

Der Vermieter verpflichtet sich, den zum Mietobjekt gehörenden Garten fachgerecht zu pflegen. Dafür kann er

entsprechende Kosten in der Nebenkostenabrechnung geltend machen. Umgestaltungen des Gartens (z.B. Setzen oder Entfernen von Bäumen, Vornahme von Erdbewegungen etc.) dürfen nur mit vorgängiger, schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden.

7. Verantwortung

Jede Haftung des Vermieters für Elementar- und Diebstahlschäden sowie für Beschädigungen an den eingestellten Fahrzeugen, oder Gütern durch Drittpersonen ist ausgeschlossen.

8. Zutrittsrecht

Der Vermieter ist unter Einhaltung einer angemessenen Voranzeigefrist berechtigt, die zur Wahrung der Eigentümerrechte notwendigen Besichtigungen vorzunehmen. Bei längerer Abwesenheit hat der Mieter dafür zu sorgen, dass der Zugang zum Mietobjekt für Notfälle gewährleistet ist.

9. Änderungen im Besitz oder Besitzverhältnis der Mieterin

Der Mieter hat Änderungen in den Besitzverhältnissen der Firma unverzüglich der Vermieterin schriftlich unter Angaben der Veränderungen und der vollständigen Angaben der allfälligen neuen Inhaber der Firma anzuzeigen. Bei entsprechender Unterlassung haftet der Mieter solidarisch für allfällige dem Vermieter daraus erwachsenen Schaden.

10. Versicherungen

Der Mieter ist auf Mietbeginn zum Abschluss einer Mieterhaftpflichtversicherung auf seine Kosten verpflichtet, sofern er nicht bereits über eine entsprechende Versicherung verfügt. Dem Vermieter ist hierzu nach Abschluss des Mietvertrags innert 30 Tagen ein entsprechender Nachweis der Versicherung zu unterbreiten. Dies gilt ebenso bei Änderungen der Versicherungspolice durch den Mieter. Der Abschluss einer Versicherung für vom Mieter eingebrachtes Mobiliar oder Mobilien ist Sache des Mieters.

11. Haftung mehrerer Mieter

Haben mehrere Mieter den Vertrag unterschrieben, haften sie für alle Verbindlichkeiten aus diesem Vertrag solidarisch.

12. Auskunftsermächtigung

Der Mieter bevollmächtigt den Vermieter, bei den zuständigen Ämtern Auskünfte über den Zivilstand bzw. über deren Anmeldung einzuholen. Die zuständigen Ämter werden hiermit ausdrücklich zur Auskunft ermächtigt.

Jakob Trachsel Immobilien AG

Wattenwil, 7. Juni 2018